

UNA VEZ QUE CUENTA CON EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN REDACTADO POR SU ARQUITECTO Y VISADO POR EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA (ART. 10.2b DE LA LOE- Ley de ordenación de la edificación-), PARA QUE ÉSTE LLEGUE A BUEN FIN ES NECESARIO SEGUIR LOS PASOS SIGUIENTES:

01	<p>OFICIO DE DIRECCIÓN.</p> <p>ASEGÚRESE QUE HA SUSCRITO CONTRATO DE DIRECCIÓN DE OBRAS CON:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ARQUITECTO (Art. 12.1 LOE). 2. APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO (Art. 13.1 LOE). 3. COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA (Art. 3 RD 1627/1997). -ver ficha específica- <p>ES UN REQUISITO IMPRESCINDIBLE DISPONER DE LOS OFICIOS ANTERIORES, EN LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS.</p>	
02	<p>SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL (EDIFICIOS CON USO PRINCIPAL VIVIENDA).</p> <p>LA PROPIEDAD ANTES DEL COMIENZO DE LAS OBRAS, DEBERÁ CONTRATAR UN SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL DECENAL, QUE ASEGURE COMO MÍNIMO LOS POSIBLES DAÑOS ESTRUCTURALES, SEGÚN ESTABLECE LA VIGENTE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (ART. 19.1.c Y D.A. 2º), EXCEPTUÁNDOSE DE ESTA OBLIGACIÓN LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE AUTOPROMOCIÓN PARA USO PROPIO (Art. 105 DE LA LEY 52/2002).</p>	
03	<p>LICENCIA DE OBRAS Y OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.</p> <p>HA DE SOLICITARSE EN EL AYUNTAMIENTO DONDE RADIQUE LA OBRA, PRESENTANDO JUSTIFICANTE DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA OBJETO DE PROYECTO, JUNTO CON UNA COPIA DEL MISMO Y HACIENDO INICIALMENTE EFECTIVO EL PAGO DE LA TASA POR CONCESIÓN DE LA LICENCIA, (Art. 23.2b de la LEY 39/1988). UNA VEZ CONCEDIDA ESTA, SE EFECTURARÁ EL PAGO DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y OBRAS (I.C.I.O.), (Art. 101 DE LA LEY 39/1988 y Art. 33 de la Ley 51/2002, SOBRE HACIENDAS LOCALES).</p> <p>SI SE NECESITA LA TRAMITACIÓN DEL PROYECTO ANTE OTROS ORGANISMOS QUE PUEDAN CONDICIONAR LA CONCESIÓN DE LOS PERMISOS (Art. 34.3, 194 y 196 de la LOUGA: CONSELLERÍA DE CULTURA, CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS- art 41 LOUGA, ETC), SE PRESENTARÁN COPIAS ADICIONALES ANTE EL AYUNTAMIENTO PARA SU TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA (Art. 12,13 y 14 del RDLGS), SIENDO EL PROYECTO BÁSICO SUFICIENTE PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA MUNICIPAL (Art. 6.1.3.a RD 314/2006 DEL CTE), PERO NO ASÍ PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.</p> <p>EN EL CASO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, ES NECESARIA LA SUPERVISIÓN PARALELA POR PARTE DEL PROYECTO, DEL IGVS DE LA XUNTA DE GALICIA.</p> <p>EN EL CASO QUE SE PRETENDA HIPOTECAR LA OBRA A REALIZAR, SE DEBERÁ APORTAR A LA ENTIDAD BANCARIA QUE GESTIONE EL CRÉDITO BANCARIO, DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO PARA QUE SE TASE EL VALOR DE LA MISMA.</p> <p>EL AYUNTAMIENTO DISPONE DE TRES MESES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIA DE OBRAS MAYORES Y DE UN MES PARA LAS OBRAS MENORES, TRANSCURRIDOS ESTOS PLAZOS SIN HABERSE NOTIFICADO NINGÚN ACTO, LA LICENCIA SE CONSIDERA CONCEDIDA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO, SIEMPRE QUE SE CUMPLAN LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS (Art. 195.5 DE LA LOUGA Y Art. 16 del RDLGS). LOS PLAZOS DE CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS CONCEDIDAS, SE ESTABLECEN EN EL Art. 197 DE LA LOUGA.</p>	
04	<p>CONTRATO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS CON UN CONTRATISTA O CONSTRUCTOR. INICIO DE OBRAS.</p> <p>HA DE SUSCRIBIR UN CONTRATO DE OBRAS QUE GARANTICE SU CORRECTA EJECUCIÓN (Art. 1583 y SIGUIENTES DEL CÓDIGO CIVIL Y ARTº 18 DE LA LEY 18/2008 DE VIVIENDA DE GALICIA). EL CONTROL DE LA OBRA POR EL ARQUITECTO Y POR EL APAREJADOR, ES UNA GARANTÍA DE QUE SE CUMPLE LO PACTADO CON EL CONTRATISTA (Art. 11 y 17 DE LA LOE).</p> <p>LA DIRECCIÓN FACULTATIVA (DIRECTOR DE LA OBRA, DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA Y COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD) CON LA CONFORMIDAD DEL PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, ANTES DEL INICIO DE LAS OBRAS DEBERÁN FIRMAN EL ACTA DE REPLANTEO O DE COMIENZO DE OBRAS (Art. 11.2f, 12.3e y 13.2e DE LA LOE).</p>	
05	<p>CERTIFICADO FINAL DE OBRAS. DOCUMENTACIÓN DE SEGUIMIENTO Y DE OBRA EJECUTADA.</p> <p>TERMINADAS LAS OBRAS, ARQUITECTO Y APAREJADOR, FIRMARÁN UN DOCUMENTO EN EL QUE SE CERTIFIQUE QUE LA OBRA SE REALIZÓ CONFORME AL PROYECTO LICENCIADO. DE ESTA FORMA LOS DOS PROFESIONALES SE RESPONSABILIZARÁN DE LA OBRA, COMENZANDO ASÍ LOS PLAZOS DE GARANTÍA QUE ESTABLECE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (Art 17). ESTE CERTIFICADO FINAL DE OBRA DEBERÁ SER VISADO CONJUNTAMENTE POR EL COLEGIO DE ARQUITECTOS TÉCNICOS O APAREJADORES Y POR EL DE ARQUITECTOS (D. 462/1971 y RD 314/2006 del CTE).</p> <p>ADEMÁS DE ELLO, SE DEBERÁ FIRMAR POR LOS INTERVINIENTES EN LA OBRA, EL ACTA DE RECEPCIÓN DE LA OBRA (Art. 6 de la LOE), Y ENTREGAR A LA PROPIEDAD LA DOCUMENTACIÓN DE SEGUIMIENTO Y FINALIZACIÓN DE LA OBRA EJECUTADA (Art. 7 de la LOE y ANEJO II DEL RD 314/2006 DEL CTE). ASÍ COMO EL LIBRO DEL EDIFICIO QUE CONTENDRÁ LA DOCUMENTACIÓN DE LA OBRA, LA HISTORIA CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO, Y LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA A SU USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN. EN EL CASO DE USO VIVIENDA, EL LIBRO DEL EDIFICIO HA DE SER REDACTADO POR EL DIRECTOR DE LA OBRA, (Art 23 a 28 DE LA LEY 18/2008 DE VIVIENDA DE GALICIA).</p>	<p>CERTIFICADO FINAL DE OBRA</p>
06	<p>LICENCIA DE 1ª OCUPACIÓN ó APERTURA.</p> <p>SE SOLICITARÁ EN EL CONCELLO, ADJUNTANDO EL CERTIFICADO FINAL DE LAS OBRAS SEGÚN MODELO OFICIAL. CON ESTE DOCUMENTO SE PODRÁ GESTIONAR EL ALTA EN LOS SERVICIOS DE AGUA, ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS, TELEFÓNIA, ETC. (Art. 194.3 y 195.6 de la LOUGA, Art. 17.5 del RDLGS y Art. 20 DE LA LEY 18/2008 DE VIVIENDA EN GALICIA).</p>	<p>SERVICIOS MUNICIPALES</p>
07	<p>DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.</p> <p>ES EL DOCUMENTO QUE REDACTA EL NOTARIO. PARA POSIBILITARLO SE DEBERA APORTAR EL ACTO DE CONFORMIDAD, APROBACIÓN O AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA QUE REQUIERA LA OBRA SEGÚN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA, ASÍ COMO CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR TÉCNICO COMPETENTE Y ACREDITATIVA DEL AJUSTE DE LA DESCRIPCIÓN DE LA OBRA AL PROYECTO QUE HAYA SIDO OBJETO DE DICHO ACTO ADMINISTRATIVO.</p> <p>SE APORTARÁ ADEMÁS DE LA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR TÉCNICO COMPETENTE ACREDITATIVA DE LA FINALIZACIÓN DE ÉSTA CONFORME A LA DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO (CFO), LA ACREDITACIÓN DOCUMENTAL DEL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS REQUISITOS IMPUESTOS POR LA LEGISLACIÓN REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN PARA LA ENTREGA DE ÉSTA A SUS USUARIOS, Y EL OTORGAMIENTO, -EXPRESO O POR SILENCIO ADMINISTRATIVO-, DE LAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS QUE PREVEA LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA. (ART. 20 DEL RDL 2/2008 y Art. 45 y SIGUIENTES DEL RD 1093/1997).</p>	<p>EUROPA NOTARIO</p>
08	<p>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO.</p> <p>SE HA DE SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, PARA VINCULAR LA EDIFICACIÓN REALIZADA A LA PARCELA DONDE SE UBICA LA OBRA. EN ESTE MOMENTO (EN EL CASO DE USO VIVIENDA), EL REGISTRADOR EXIGIRÁ LA JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DEL SEGURO DECENAL QUE SUSCRIBIÓ LA PROPIEDAD, PARA ASEGURAR LOS POSIBLES FALLOS ESTRUCTURALES DE LA OBRA EJECUTADA. (Art. 20 de la LOE).</p>	
09	<p>LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.</p> <p>SE DEBE LIQUIDAR EN LA CONSELLERÍA DE FACENDA DE LA XUNTA DE GALICIA DICHO IMPUESTO, DECLARANDO EL VALOR DE LA OBRA TERMINADA (MOD. 600).</p>	<p>XUNTA DE GALICIA CONSELLERÍA DE FACENDA</p>
10	<p>INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.</p> <p>SE HA DE SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN EN CATASTRO DE LA OBRA EJECUTADA, A LOS EFECTOS DE SU ALTA EN EL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (MOD. 902N)</p>	<p>CATASTRO</p>