

# Las reformas, siempre con permiso

**U**NA REFORMA TIENE QUE estar planificada y organizada. Desde el presupuesto, hasta el contrato con los gremios, pasando por la documentación necesaria para ponerla en marcha, todo debe quedar bien atado. Para empezar, solicite varios presupuestos y compare qué es lo que le ofrece cada empresa. Nunca hay que aceptar el presupuesto de una empresa que no haya visitado previamente el terreno, y hay que descartar a los profesionales no acreditados. Según los expertos, los problemas llegan cuando comenzamos una obra sin contar con los permisos exigidos por las autoridades municipales y, un mínimo contratiempo puede echar todo el trabajo a perder. Además, hacer las cosas bien, desde el inicio, es la mejor manera de proteger nuestros derechos como consumidores y, también, los de nuestros vecinos.

Una vez que hemos decidido con quién vamos a trabajar, habrá que determinar a quién afecta nuestra decisión y, después, recopilar los permisos necesarios para comenzar la obra. No obstante, ni todas las obras son iguales ni todas requieren los mismos trámites legales, por lo que resulta imprescindible definir qué es lo que vamos a hacer realmente en un documento que, después, entregaremos en nuestro ayuntamiento o en la junta de distrito correspondiente. Y es que, aunque se trata de una decisión personal, en una reforma, por pequeña que sea, entran en juego numerosos factores: vecinos, ayuntamientos, gremios de profesionales, etc.

**¿Todas las obras requieren los mismos permisos?** En términos técnicos, hay que distinguir dos grandes grupos: las

Llegan las vacaciones y, con ellas, una época de gran actividad para las reformas en viviendas y locales comerciales. A las dudas de elegir la mejor solución, los profesionales adecuados y los materiales necesarios, se une el papeleo necesario para abordar los cambios con éxito. Porque, ¿sabemos si se necesita un permiso especial para reformar la cocina de un apartamento? ¿Podemos abrir una ventana más en la fachada de nuestra casa? ¿Qué requisitos debemos exigir al constructor? Antes de comenzar, conviene informarse para evitar sorpresas desagradables como pagos inesperados, aumento de presupuestos y, sobre todo, el riesgo de caer en algún tipo de estafa.

**MARIÁN LEZAUN**

✉ [marianlezaun@gmail.com](mailto:marianlezaun@gmail.com)    🐦 [@mlezaun](https://twitter.com/mlezaun)





## Los problemas llegan cuando comenzamos una obra sin contar con los permisos exigidos por las autoridades municipales

obras menores y las obras mayores. Sería una obra menor, por ejemplo, cambiar los azulejos del baño y, sería una obra mayor, cerrar un balcón o terraza o cambiar la distribución de la vivienda. Cada uno de estos grupos debe de canalizarse manera diferente. Cuando se trata de obras menores (pintar, alicatar, etc.), simplemente se necesita avisar a los vecinos por las molestias que se puedan ocasionar durante el tiempo que dure la reforma. Además, algunos municipios exigen el pago de una tasa mínima, dependiendo de los elementos afectados por esa obra menor, por lo que habrá que comunicarlo también a las autoridades en cuestión.

¿Qué obras podemos abordar? Según recoge el portal inmobiliario Fotocasa, existen diferentes tipos de obras



**Una reforma tiene que estar planificada y organizada. Desde el presupuesto hasta el contrato con los gremios, pasando por la documentación necesaria**

## Por si las dudas



El portal inmobiliario Fotocasa cuenta con un apartado dedicado a las reformas, en el que encontrará información sobre aspectos prácticos, técnicos y legales.



► <http://www.fotocasa.es/es/>



En la web Idealista se informa sobre los permisos necesarios, las tasas e impuestos y todo lo que debes saber para poner en marcha una obra en tu vivienda.



► [www.idealista.es](http://www.idealista.es)



La Organización de Consumidores y Usuarios informa sobre los pasos necesarios para abordar una reforma, así como de las ayudas que pueden solicitar y de los permisos necesarios.



► <http://cort.as/xfBT>

## El horario es clave

Las obras son en muchas ocasiones fuente de conflicto entre los vecinos. Quienes trabajan en casa, estudian o llevan horarios diferentes sabrán a lo que nos referimos. Por eso los expertos recomiendan tener en cuenta una serie de normas que evitarán cualquier malentendido. Así conviene saber que el ruido suele estar regulado en las ordenanzas municipales sobre la protección del medio ambiente. En caso de que no exista una norma local al respecto hay que tener en cuenta la Ley de Propiedad Horizontal. Además, algunas comunidades de vecinos exigen esta comunicación en sus estatutos. Por norma general se deben evitar las molestias entre las 21:00 horas y las 8:00 horas, aunque varía de unas comunidades a otras y en algunos casos se permiten las obras hasta las 22:00 horas. También las autoridades tendrán en cuenta si la obra está destinada a mejorar la seguridad de las personas o no, en cuyo caso el horario puede extenderse. El problema al que suelen enfrentarse los vecinos son los umbrales permitidos de ruido que, en la mayoría de los casos, se sobrepasa. La solución pasa por que sea el promotor de la obra quien pida licencia al ayuntamiento (puede ser licencia, comunicación previa o declaración responsable, según los casos). Además habrá que avisar a la comunidad del horario y duración de las obras. Si tiene licencia y se respeta el horario establecido, la comunidad no podrá poner impedimentos, salvo que se refleje lo contrario en los estatutos.



domésticas. En primer lugar están las reformas de acabados. Es decir, pequeños cambios que afectan al interior de la vivienda y tienen que ver con la pintura, los alicatados o los suelos. Después, están las reformas que afectan a la distribución de la vivienda. En ese caso, ya se necesita un permiso de obras menores y, dependiendo del municipio, se puede exigir hasta la solicitud de una nueva cédula de habitabilidad. Un tercer grupo de obras son aquellas que afectan a un elemento estructural del edificio (pilares, vigas, techos). Para estas, la normativa exige un permiso de obras mayores ya que, normalmente, esos elementos estructurales pertenecen a las comunidades de propietarios. Y, después, están las obras que, además, incluyen un cambio de uso del local y en las que ya entran en juego otro tipo de permisos.

**¿Cuánto cuesta un permiso de obra?** Los costes, tanto de una licencia de obra menor como de una licencia de obra mayor, dependerán mucho de la tasa que cobre cada ayuntamiento, según el portal especializado Certicalia. Para el cálculo de la tasa y del impuesto a pagar (los propietarios del inmueble deberán hacer frente, una vez aprobada la licencia, al denominado Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras que se calcula también sobre el presupuesto de la obra), cada comunidad establece sus porcentajes.

Por ejemplo, en la Comunidad de Madrid la tasa oscila entre un 4% y un 6% del presupuesto de la obra. En otras comunidades, en el caso de las obras menores se cobra una tasa única y en el resto, se puede calcular según los metros afectados. Para el cálculo de las tasas y los impuestos no se tiene en cuenta el IVA.

**¿Dónde se solicita?** La licencia de obras se solicita siempre en los ayuntamientos, que son los encargados de tramitarlas. Suele hacerse a título personal, aunque en el caso de una obra nueva, debe de ser el promotor el que se encargue de hacerlo.

**¿Qué documentación se requiere?** Para pedir la licencia de obras en el ayuntamiento, además

**En una reforma, por pequeña que sea, entran en juego numerosos factores: vecinos, ayuntamientos, gremios de profesionales, etc.**

de rellenar la solicitud, deberás presentar el proyecto técnico, una fotografía del estado inicial de la vivienda o el local que se pretende reformar, una memoria descriptiva de los cambios que se van a acometer, el presupuesto, los planos y un estudio de seguridad siempre que se considere oportuno. En el

caso de que lo que se solicite sea un comunicado de obra menor, el presupuesto es suficiente.

**¿A quién hay que comunicarlo?** En el caso de las obras menores, simplemente hay que comunicarlo al ayuntamiento. Es lo que se llama un “acto comunicado a la Administración”. Si las obras afectan a la comunidad, será necesaria una autorización de la junta de propietarios, que deberá someterla a votación. Muchas comunidades de vecinos incluyen estos requisitos en sus estatutos, así que es importante ponerse en contacto con el administrador. En cualquier caso, avise a sus vecinos con carteles, forre el ascensor para minimizar las basuras y escombros y mantenga limpias las zonas comunes siempre que sea posible.

**¿En qué casos nos pueden sancionar?** Antes de comenzar una obra, hay que saber qué es lo que no se puede hacer bajo ningún concepto. Según la legislación no se puede alterar la seguridad ni configuración o estructura del edificio, tanto en el interior como en el exterior. No se deben perjudicar los derechos de otros propietarios y hay que contar con los permisos que exija la legislación local. Solo así podremos protegernos ante posibles multas o sanciones. Si incumple la normativa se expone a que se inicie un expediente sancionador, ya sea de juicio por el propio ayuntamiento o por la denuncia de algún vecino. Las sanciones económicas varían de un ayuntamiento a otro, pero pueden salirnos caras: en el Ayuntamiento de Madrid, por ejemplo, podría ascender hasta 600.000 euros. Además de esa multa, nos pueden solicitar que retiremos la instalación y devolvamos la vivienda al estado inicial. También puede ser el ayuntamiento quien acometa la retirada y posteriormente nos repercute el coste de la obra.

**¿Hay que presentar alguna documentación al terminar la obra?** Cuando termina la obra hay que solicitar el acta de final de obra, algo de lo que suele encargarse el promotor. Si has contratado a una empresa certificada, se puede dejar un 10% del presupuesto sin abonar en el caso de que no se esté conforme con el resultado. ●





**JOSÉ RAMÓN LOZANO,**  
secretario general de la Federación  
UNAE

🐦 @\_UNAE\_

## Ninguna reforma sin licencia

**T**ODOS EN ALGÚN MOMENTO HEMOS realizado o tenemos previsto realizar una reforma en nuestra vivienda, y solemos tener presentes las recomendaciones habituales: pedir permiso a la Comunidad de propietarios si la obra es importante o requiere unanimidad; solicitar al menos tres presupuestos diferentes, detallados por partidas (albañilería, electricidad, fontanería, etc.) y que especifiquen la calidad de los materiales a utilizar; contratar con profesionales acreditados, que cuenten con un seguro de responsabilidad civil profesional que les cubra en caso de accidente; y, una vez elegido un presupuesto, incluirlo como anexo en el contrato de obra, fijando una fecha de finalización de la reforma.

Pero muchas personas no tienen en cuenta la necesidad de solicitar la licencia de obras, confían en que la empresa se encargará de pedirla o, peor aún, sienten la tentación de eliminar costes aparentemente superfluos, como el IVA y las licencias o permisos. En el primer caso, es imprescindible pedir siempre la factura con IVA para aprovechar posibles deducciones fiscales, solicitar ayudas públicas o, lo más importante, reclamar si surge algún problema con la reforma.

En el segundo caso es esencial estar bien informados, porque prescindir del coste de la licencia de obras supone renunciar a derechos, causar riesgos o problemas de seguridad y cometer infracciones administrativas y tributarias que pueden salir muy caras. Hay que tener en cuenta que, en la actualidad, muchos Ayuntamientos realizan inspecciones y actualizaciones periódicas, usando tecnología por satélite e incluso drones para controlar el entorno urbanístico de su competencia y detectar posibles obras ilegales o no declaradas.

Así pues, acciones tan comunes como cerrar una terraza, cambiar ventanas, derribar o levantar tabiques, e incluso instalar una antena o un aparato de aire acondicionado, podrían acarrear sanciones si no se pide autorización o la obra no cumple estrictamente la normativa municipal. El expediente sancionador se puede iniciar de oficio por el propio Ayuntamiento o por denuncia de la Comunidad de propietarios o de un vecino, y el importe de la sanción varía dependiendo principalmente del municipio en el que se encuentre la vivienda. Por ejemplo, en Madrid la sanción puede llegar a 600.000 euros.

Además de la sanción, la Administración puede requerir que se retire la instalación y se reponga la vivienda al estado inicial, o bien directamente será el Ayuntamiento quien acometa esta retirada y posteriormente repercuta su coste al propietario. También la Comunidad de propietarios puede solicitar judicialmente la demolición de la obra si no se pidió autorización previamente.

Por otra parte, no declarar una obra de ampliación de vivienda supone un fraude tributario ya que algunos impuestos toman como referencia el valor catastral, que va en relación a los metros cuadrados de la vivienda, por lo que un cerramiento o una sobreedificación suponen un incremento de superficie que debe declararse a efectos tributarios.

Así mismo hay que tener en cuenta que realizar una reforma sin declarar también puede ser un inconveniente para su venta, ya que muchos compradores no querrán adquirir una vivienda cuya superficie real no se ajuste a la descripción del catastro, de la escritura notarial y del Registro de la Propiedad, por lo que es recomendable comunicar la obra al catastro en caso de que añada metros cuadrados, para evitar multas. Y en caso de haberse reducido la superficie también es recomendable hacerlo para que se cobren los impuestos acorde a los metros cuadrados reales.

Finalmente, también hay que saber que de producirse un siniestro en el inmueble, relacionado con la reforma, el seguro del hogar podría no hacerse responsable del mismo, aunque afecte a otras zonas o a su totalidad.

Por todo ello es necesario saber que hay reformas que precisan una licencia de obra mayor, porque afecten a la estructura del edificio (muros de carga), a la fachada o a los elementos comunes, o porque amplíen el volumen del inmueble o impliquen un cambio de uso (un piso que se transforma en un local, por ejemplo). En estos casos hay que presentar en el Ayuntamiento un proyecto firmado por arquitecto, porque pueden afectar a la seguridad del inmueble.

En efecto, los derrumbamientos de algunos edificios antiguos por la realización de obras sin autorización obligaron a las autoridades municipales a fortalecer las medidas de protección en caso de reformas, por lo que la tramitación de la licencia garantiza la pertinencia y la seguridad de la obra por los técnicos del Ayuntamiento.

El resto de las reformas se consideran de obra menor y algunas también pueden precisar licencia o simplemente un acto comunicado, por lo que es conveniente informarse en el Ayuntamiento, que cuenta con personal especializado que puede resolver todas las dudas.

En ambos casos hay que pagar una tasa, consistente en un porcentaje del presupuesto de la obra pero, como se ha indicado, esta simple precaución puede evitar muchos problemas posteriores.

**Prescindir de la licencia de obras supone renunciar a derechos, causar problemas de seguridad y cometer infracciones administrativas que pueden salir muy caras**