

EL PROMOTOR INMOBILIARIO: CONCEPTO, DERECHOS Y OBLIGACIONES



CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2015/16

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

16.1.- CONCEPTO DE PROMOTOR INMOBILIARIO: MARCO JURÍDICO

16.1.1.- SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL

16.1.2.- SEGÚN EL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD

16.1.3.- SEGÚN LA LEY DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID

16.1.4.- SEGÚN LA NORMATIVA DE SEGURIDAD Y SALUD

16.1.5.- SEGÚN LA LOE

16.2.- OBLIGACIONES DEL PROMOTOR INMOBILIARIO DERIVADAS DE:

16.2.1.- LA LOE COMO AGENTE DE LA EDIFICACIÓN

16.2.2.- LA LEY DE REHABILITACIÓN

16.2.3.- LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

16.2.4.- LA NORMATIVA SOBRE SEGURIDAD Y SALUD

16.2.5.- EL CUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS URBANÍSTICOS

16.3.- RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS QUE DEBE PRESENTAR EL PROMOTOR

16.3.1.- COMO AGENTE DE LA EDIFICACIÓN

16.3.2.- COMO RECEPTOR DE CANTIDADES A CUENTA EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

16.4.- EL PROMOTOR COMO SUJETO PASIVO DE IVA

16.5.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR COMO PROPIETARIO DE SUELO EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO

16.5.1.- LEGISLACIÓN ESTATAL

16.5.2.- LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

16.5.3.- CONFIGURACIÓN DEL MODELO ECONÓMICO DEL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE SUELO

EL TEXTO CONTINUA HASTA 45 PAGINAS

Prayde Gestion, SL - Cuadernos Practicos

16.1.- CONCEPTO DE PROMOTOR INMOBILIARIO: MARCO JURÍDICO

El marco legal del promotor inmobiliario como tal se encuadra dentro de **los agentes de la edificación** que enumera la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE) son los siguientes:

- Promotor
- Proyectista
- Contratista
- Director de Obra
- Director de Ejecución de la Obra
- Entidades y los Laboratorio de control de validez de la edificación
- Los suministradores de productos.
- Los propietarios y usuarios.

El ámbito de aplicación de la LOE se establece en su artículo 2 que, a estos efectos, establece:

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la **edificación**, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio. (El texto ha sido redactado de acuerdo con la modificación establecida en el apartado 2 por la disposición final 3.1 de la Ley 8/2013, de 26 de junio).

Pero además de la definición de la OE existen otras definiciones que también son de interés pasar a comentar, lo que haremos en los **siguientes epígrafes por orden de antigüedad legislativa.**

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GEMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog “[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)“
- Blog “[FORMACION PARA EL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO](#)“
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro “**Manual de Gestión Inmobiliaria**”, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

SINOPSIS.-

SINOPSIS.- La figura del Promotor Inmobiliario la vamos a ofrecer en tres Cuadernos: el presente, que se centra en la definición del Promotor y en sus derechos y obligaciones, y dos mas dedicados a las tareas del promotor y a una descripción de situación de las las empresas inmobiliarias

El promotor Inmobiliario, según la LOE es la Persona física o jurídica, que, en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional, decide, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación

La singularidad del primer Cuaderno, que el lector tiene en sus manos, es la de recoger en un mismo texto toda la desperdigada legislación que se ocupa de desarrollar su definición, sus obligaciones legales y sus derechos que como propietario le concede la legislación.

De esta forma creemos facilitar al lector una rápida búsqueda de los referidos temas,

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno nº 17.- Tareas del promotor Inmobiliario

Cuaderno nº 22.- Las empresas Inmobiliarias en España: pasado, presente y futuro

Cuaderno nº 31.- Modelo Económico de la Transformación Urbanística del Suelo.