

¿Puedo legalizar una obra ya hecha?

Te lo explicamos paso a paso

Si ya hiciste una obra sin pedir previamente la licencia urbanística correspondiente, no debes preocuparte, aún es posible legalizarla.

Solamente necesitas comprobar que tu propiedad cumpla con los requisitos requeridos y la normativa correspondiente para empezar el proceso.

¿Cómo legalizar una obra ya hecha? Pasos a seguir

Para legalizar una obra ya hecha existe la posibilidad de hacerlo a través de una solicitud de licencia al Ayuntamiento del municipio correspondiente donde se encuentre la vivienda.

Lo que está claro es que en estas cuestiones no conviene jugársela porque cabe la posibilidad de que recibas una denuncia por parte del Ayuntamiento y la persona que ha evitado realizar el trámite puede recibir una sanción de hasta 6.000 euros.

Para evitar las multas, debes cumplir una serie de requisitos y aportar la documentación necesaria en estos casos.

Desde [PABARK](#) te vamos a enseñar, en este artículo, todos los pasos necesarios que debes seguir para que sepas cómo legalizar una obra ya hecha.

Requisitos necesarios para legalizar una obra ya hecha

Es cierto que cabe la posibilidad de legalizar una obra ya hecha, pero sigue siendo necesario que cumpla una serie de requisitos. Gran parte de estos, se basan principalmente en el cumplimiento de ciertas normas así como otras condiciones:

- Normativa urbanística
- Código Técnico de la Edificación
- Reglamento de las Instalaciones Térmicas en los Edificios

Si se trata de una vivienda, es fundamental que cuente con condiciones apropiadas de habitabilidad.

Debes tener en cuenta que contra más tiempo tenga tu obra desde que se realizó, mucho más complicado será cumplir con estos requisitos. No obstante, algunos Ayuntamientos suelen ser más flexibles permitiendo legalizar obras que no cumplen con todo el Código Técnico de la Edificación ni el Reglamento de Instalaciones Térmicas.

Trámites para legalizar una obra ya hecha

Tras corroborar que tu propiedad no cuenta con las licencias necesarias, debes seguir una serie de pasos para realizar el procedimiento:

Acude al **Ayuntamiento** y pregunta si la obra se puede legalizar. En el caso de que la respuesta sea negativa, el Ayuntamiento debe darte alguna otra alternativa específica sobre tu caso. Si te dicen que sí, continúa tramitando los siguientes documentos.

Documentación solicitada. El Ayuntamiento debe asegurarse de que la construcción no es contraria a la normativa actual. Para comprobar que todo está en orden debes aportar un **Proyecto Técnico Visado**, un documento redactado y firmado por un **arquitecto contratado**. Realmente, no se trata de un proyecto propiamente dicho porque la casa ya ha sido construida, pero es un trámite imprescindible para abrir el **Expediente de Legalización**.

Solicita el Expediente de Legalización

- **Debes solicitarlo en el Ayuntamiento** y pagar por él unas tasas administrativas. Una vez este haya revisado la documentación aportada, si todo está bien, te concederá la licencia.
- **Paga los impuestos y registra la obra.** Se trata de pagar una serie de tasas e impuestos pertinentes y registrar la vivienda en el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, pero qué documentación se necesita para abrir un Expediente de Legalización.

Documentación para abrir un Expediente de Legalización

Para redactar el Proyecto o Expediente de Legalización de tu obra, el técnico profesional necesitará una serie de documentación para empezar: el Libro del Edificio con tu construcción incluida, el certificado de antigüedad, los contratos y cualquier papeleo relacionado con tu obra. Una vez hecho, el Proyecto Técnico de tu Edificación deberá presentar ciertos documentos.

La documentación que hay que presentar para abrir el Expediente de Legalización, un requisito fundamental, es la siguiente:

- Libro del Edificio de la construcción (en algunos casos no será necesario)
- Certificado de antigüedad y contratos asociados a la obra
- Justificación del cumplimiento de la normativa
- Memoria constructiva, donde se refleje el espacio construido y útil
- Presupuesto económico de la obra
- Planos y reportaje fotográfico de la misma
- Certificado técnico de legalización

Normativa que debes cumplir para legalizar tu obra

Respecto a las normas a las que le debes prestar atención para legalizar una obra, destacan las siguientes:

- Normativa urbanística
- Código Técnico de Edificación
- Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios
- Documento técnico que certifique las condiciones adecuadas de habitabilidad
- Pero, ¿qué gastos conlleva legalizar una obra ya hecha?
- Gastos de legalizar una obra ya hecha

Es fundamental saber con detalle cómo legalizar una obra ya hecha, pero también los gastos a los que el dueño se va a enfrentar para proceder a su legalización. Entre los pagos que debe hacer frente el propietario se encuentran los siguientes:

- **Honorarios del arquitecto**

Este profesional será el encargado de redactar el Proyecto o Expediente de Legalización. Generalmente, sus honorarios son un porcentaje del Presupuesto de Ejecución Material, donde se refleja el coste de los materiales y la mano de obra empleados en la ejecución de la obra.

- **Licencia municipal**

Este documento conlleva el pago de tasas y un impuesto.

- **Tasas municipales**

Cada Ayuntamiento cuenta con sus tasas propias, aunque el importe que se calcula sobre el Presupuesto de Ejecución Material suele oscilar entre el 2%.

- **Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)**

Cada Ayuntamiento impone su tipo impositivo, aunque generalmente está entre el 4% calculado sobre el Presupuesto de Ejecución Material. De cualquier manera, algunos Ayuntamientos también conceden bonificaciones, por lo que conviene analizarlo.

- **Obras de adaptación**

Si las obras hechas no cumplen con la normativa urbanística actual, el Ayuntamiento te exigirá hacerlas antes de conceder la licencia.

- **Gastos de notaría y registro**

El inmueble ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad si ha sido objeto de modificaciones grandes. Tanto las tasas del registro como los honorarios que reciba el notario se encuentran regulados por ley. Para que te hagas una idea aproximada, todo ello podrá costarte sobre el 0,5% del valor de la propiedad.

Desde [PABARK](#) te hemos explicado todo lo que necesitas saber y presentar para legalizar una obra ya hecha.

Sin embargo, este es un proceso para el que se requiere cierto conocimiento y lo más aconsejable es que cuentes con ayuda de técnicos expertos que te asesoren sobre todos los pasos.