



**tla**  
tax lawyers & architects

**HANDLEIDING VOOR DE BOUW VAN EIGENDOMMEN IN SPANJE**

JURIDISCHE EN FISCALE ASPECTEN

TLACORP 2023

*Dit document is opgesteld door Tla Corp SLP. De daarin opgenomen informatie of opmerkingen vormen geen advies.*

*De intellectuele eigendomsrechten zijn eigendom van Tla Corp SLP. Reproductie is verboden op welk medium dan ook, distributie, overdracht en elk ander gebruik van dit document, in zijn geheel of in enige uittrekselvorm, zonder voorafgaande toestemming van de auteurs.*

*De eerste editie van dit document vond plaats in november 2023*



Een van de fundamentele doelstellingen van **TLA CORP SLP** is het bieden van deskundige, gespecialiseerde en hoogwaardige diensten aan buitenlandse investeerders in Spanje, ongeacht de omvang van de investering en de fase ervan. Onze diensten variëren van advies voorafgaand aan de verwerving van een onroerend goed in Spanje, zowel particulier als zakelijk, via de bijbehorende fiscale en juridische planning van de investering, via de uitvoering van het investeringsproject, en eindigend met het beheer van de particuliere of zakelijke activiteit van de buitenlander in Spanje. Ruim 20 jaar praktijk, ruim 30 professionals aan boord.

Wij bieden verschillende **diensten aan** op het gebied van onder meer:

- **Onroerendgoedrecht** : fiscaal en juridisch advies en planning bij de aan- en verkoop van onroerend goed in Spanje, uitvoering van het aan- en verkoopproces en ondersteuning van de koper/verkoper in elke fase van de aan- of verkoop van hun onroerend goed in Spanje. Spanje.
- **Vastgoedinvesteringen** – Bedrijfsinvesteringen: Fiscale en juridische studie van de investering - “Due Diligence”, advies en vertegenwoordiging bij de ontwikkeling van het investerings- of bouwproject, en juridische ondersteuning bij de commercialisering van de activa.
- **Internationaal erfrecht en erfrecht**
- **Belastingadvies voor beleggers en particulieren**
- **Immigratie wet**
- Advies en registratie van **toeristische verhuur**
- **Ondernemingsrecht, ondernemingsrecht, burgerlijk recht en arbeidsrecht**

Wij bieden deze diensten aan op **het gehele Spaanse grondgebied** , en in **het Engels, Frans, Nederlands en Duits** .

## **INHOUDSOPGAVE**

### **1. INLEIDING**

### **2.- TYPE EN CLASSIFICATIE VAN GROND IN SPANJE**

- "Stedelijk land" – Stedelijk land
- "Verstedelijkbaar land" – Ontwikkeling van land voor urbanisaties
- "Niet -ontwikkelaar land" – Niet-ontwikkelaar – Beschermd – Rustiek

land

### **3.- BOUW IN STEDELIJK GROND – STAPPEN OM EEN HUIS TE BOUWEN IN STEDELIJK GROND IN SPANJE**

#### *STAP 1: WETEN OF UW PROJECT KAN ONTWIKKELD WORDEN*

- URBANISATIEKOSTEN
- STUDIE VAN DE OMGEVING

#### *STAP 2: BOUWPROCES*

- DE ARCHITECT
- *DECENAL VERZEKERING" OF TIEN JAAR VERZEKERING:"*
- *DE BOUWER*
- WANNEER U UW BOUW MOET FINANCIEREN – SITUATIE VOOR HYPOTHEEKDOELEINDEN - ZELFPROMOTER HYPOTHEEK (Hypotheekpromotor of Auto-Promotor)

#### *STAP 3: HET HUIS IS GEBOUWD: DOCUMENTEN*

- Final Works -licentie - Final Works-licentie of certificaat
- *Aangifte Nieuw Werken – Aangifte Nieuw Werken (DON)*
- Kosten en belastingen
- Kadaster

#### **4.- BOUW IN RUSTIEK LAND - STAPPEN OM TE VOLGEN OM EEN HUIS TE BOUWEN IN STEDELIJK GROND IN SPANJE**

*STAP 1: WETEN OF UW PROJECT KAN ONTWIKKELD WORDEN*

- URBANISATIEKOSTEN
- STUDIE VAN DE OMGEVING

*STAP 2: BOUWPROCES*

#### **5.- BOUW EN JURIDISCHE CONCEPTEN**

- Heb ik een bouwvergunning nodig om mijn huis te verbouwen?
- *Er bestaat geen eigendomsakte of geschrift voor het land, of de uitbreiding of grenzen van het land zijn niet correct.*
- Het land is naar behoren geregistreerd , maar het bestaande huis komt niet in de aktes voor
- Wat is " FUERA DE ORDENACIÓN" – BUITEN NORMATIEF?
- Wat zijn SEMI-GECONSOLIDEERDE URBANISATIES?

## 1. INLEIDING

Spanje is een van de toptanden ter wereld op het gebied van vastgoed en vastgoedontwikkeling voor buitenlandse investeerders. Gebieden als Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante, Costa Blanca, Murcia, Costa Cálida, Almería, Málaga, Costa del Sol, Granada etc. zijn vaak gekozen door buitenlands investeerders naar investeren in vastgoed markt .

Als advocaten- experts op het gebied van vastgoed- en bouwrecht staan wij onze cliënten bij in het ingewikkelde maar spannende proces om hun Spaanse vastgoed te bouwen, op zoek naar een 'plekje in de zon'. Ons doel is om onze cliënten in dit proces te beschermen en hen bij te staan, in termen van strikte specialisatie, door hoogwaardige dienstverlening te bieden door onze gekwalificeerde juridische Spaanse advocaten.

Bij **TLAcorp** hebben we een ervaren staf van Spaanse advocaten en advocaten gespecialiseerd in bouwrecht, inclusief architecten en technische ondersteuning. We hebben allemaal een hoog niveau van Engels en Frans, maar ook van Duits, Nederlands en Russisch.

**Ons team van Spaanse advocaten TLAcorp vertegenwoordigt investeerders die betrokken zijn bij het bouwproces van Spaanse eigendommen. Ook staat ons juridische bedrijf cliënten bij die mogelijk juridische geschillen hebben met de verschillende bouwers of agenten die betrokken zijn bij de bouw van hun eigendommen in Spanje.**

Soms ontstaat het probleem wanneer de eigenaar van een Spaans onroerend goed ontdekt dat de constructie illegaal is, of er deel van uitmaakt.

In andere gevallen is het probleem dat de constructie van het Spaanse onroerend goed niet goed voltooid is , of constructiefouten vertoont, of dat er geen juridisch papierwerk is, zoals de juiste bouwvergunning, of een certificaat van bewoning, enz.

Er zijn andere gevallen waarin het probleem voortkomt uit de nutsvoorzieningen op het onroerend goed, zoals water, elektriciteit, gas, enz.

Wij hebben ruime ervaring met het behandelen van een breed scala aan controversiële bouwzaken. Deze gevallen zijn doorgaans acties waarbij meerdere partijen betrokken zijn en die claims wegens gebreken, betalingsvertragingen en claims met betrekking tot de uitvoering van professionele bouwwerkzaamheden kunnen inhouden .

**Ons werk omvat alle aspecten van het opstellen, onderhandelen en voltooien van bouw- en constructiecontracten, het aanstellen van professionals, het redigeren en controleren van documentatie.**

Onze onbetwiste filosofie is het **oplossen van problemen en geschillen** en proberen te voorkomen dat deze eindigen in dure en tijdrovende rechtszaken, hetzij via schikkingsonderhandelingen of via alternatieve geschillenbeslechting. Wanneer procederen echter noodzakelijk is, zal ons team van Spaanse advocaten uw zaak met de nodige kracht verdedigen of voortzetten om uw belangen te garanderen en te beschermen, inclusief, indien nodig, dringende verzoeken bij de rechtbank om conjuncturele voorziening.

## **2.- BOUW IN STEDELIJK GROND – STAPPEN OM EEN HUIS TE BOUWEN IN STEDELIJK GROND IN SPANJE**

### **1.- EERSTE STAP: WETEN OF UW PROJECT KAN WORDEN ONTWIKKELD**

**Het gebouw Licentie ", of " Gebouw Vergunning ", of " Bouw" Licentie "(*bouwvergunning , of bouwvergunning , of vergunning voor grote werken*).**

Zoals we eerder hebben aangegeven, als u van plan bent een project te ontwikkelen in een van de "URBAN" -gebieden, dient u eerst contact op te nemen met de wettelijke instantie (vooral het stadhuis of de gemeenteraad = " Stadhuis "), of, als alternatief, overleg te plegen en advies inwinnen van advocaten gespecialiseerd in de bouw en stedelijke ontwikkeling.

Voordat u overgaat tot de geavanceerde stappen van het proces, is het dus essentieel dat u de juiste informatie verkrijgt over de lokale regelgeving en beperkingen van het gebied, en de mogelijkheden om uw project te ontwikkelen en uit te voeren. Net als in andere landen wordt de vergunning van uw project formeel goedgekeurd bij het verkrijgen van de "Bouwvergunning" of "Bouwvergunning" van het gemeentehuis.

De eerste stap is dus **om te weten of de lokale normatieve regelgeving de bouw van een huis op dat perceel toestaat, en wat de specifieke overwegingen daarbij zijn**.

### URBANISATIEKOSTEN

In steden of verstedelijkte gebieden is het verplicht om alle noodzakelijke infrastructuur te installeren om lege ruimtes om te vormen tot "steden" of "urbanisaties". Het gaat dus onder meer om de volgende acties:

- Externe wegen en communicatie-infrastructuur: verbindingen met snelweg, trein, luchthavens, enz.
- Interne wegen en communicatie: bestrating, straten, voetgangersgebieden, parken, openbare tuinen, enz.
- Riolering, water, elektriciteit, gas, internet, etc.

Meestal is een perceel bouwrijp als bovenstaande infrastructuur voltooid is. Het is dus louter en alleen niet mogelijk om te bouwen op een perceel waar nog een urbanisatie-infrastructuur moet worden voltooid.

Maar in sommige gevallen is er zo over het gebied nagedacht dat, hoewel het grootste deel van de urbanisatie-infrastructuur voltooid is, er een aantal punten nog niet zijn voltooid, die worden overgelaten aan het moment waarop de eigenaar besluit erop te bouwen. Het is bijvoorbeeld vrij gebruikelijk dat de eigenaar de urbanisatiekosten van de voorkant van het perceel betaalt (de eigenaar moet een deel van zijn percelen aan de openbare weg "geven"), of zelfs de bestrating aanlegt (en betaalt), of andere zoals voetgangersgebieden, enz.

dit soort vereisten niet worden ontdekt, kan dit economische schade veroorzaken voor degenen die niet wisten wanneer ze dit soort percelen kochten om te bouwen. Het is dus verplicht om contact op te nemen met de diensten van bouwjuridische



specialisten om de nodige informatie over het perceel te verkrijgen en om de exacte mogelijkheden en voorwaarden van de bouw erop te bevestigen.

## STUDIE VAN DE OMGEVING

Het is heel gebruikelijk om lege percelen te vinden in nieuw ontwikkelde gebieden, waar de verstedelijking en de zijn nog niet afgerond. Het maakt het moeilijk om te weten hoe het gebied er zal uitzien als het klaar is, en wat voor soort eigendommen, constructies en installaties er in het gebied zullen worden gerealiseerd.

Het is dus ook essentieel om contact op te nemen met een bouwkundig jurist om gedetailleerde informatie te verkrijgen over de toekomstige ontwikkelingen die in het gebied moeten worden uitgevoerd, om ongewenste verrassingen in de toekomst te voorkomen.

**Wij raden u daarom aan om, voordat u het perceel KOOPT** , of wanneer u een beslissing over de transactie neemt, een **VOORONDERZOEK VAN HET PROJECT te laten uitvoeren** , waarbij u overlegt met plaatselijke advocaten, architecten, aannemers of de technische staf van de bouwafdeling van het project. Stadhuis ( *afdeling of afdeling stadsplanning* ). Dit maakt de investering veiliger , omdat u immers een concreet idee en inzicht heeft over de voorwaarden en beperkingen om op dat perceel te bouwen, voordat u overgaat tot het kopen van de grond. Het is meer dan aan te raden om een studie te laten uitvoeren door een advocaat- **expert in de bouw** en, indien mogelijk, overleg met de architect die het project en de constructie gaat uitwerken.

Vraag uw advocaat in dat vooronderzoek ook om niet alleen de specifieke bouwrechten op het perceel te bevestigen, maar ook om te ontdekken welke andere ontwikkelingen er op dat gebied gepland zijn, bijvoorbeeld nieuwe wegen, snelwegen, spoorlijnen , industrieterreinen , commerciële gebieden, of zelfs een urbanisatie.

**Deze informatie kunt u verkrijgen bij uw advocaat tijdens vergaderingen op het gemeentehuis, waarbij u de plaatselijke regelgeving bestudeert, en ook bij het gemeentehuis met een document met de naam "CÉDULA URBANÍSTICA".**

Zodra u precies weet welk type gebouw op dat terrein mag worden gebouwd, moet u de diensten van een architect inhuren om het **BOUWPROJECT of BOUWPROJECT** te ontwikkelen .

Bij het bouwproject moet uw architect uw ideeën en voorkeuren aanpassen aan de specifieke regelgeving van het gemeentehuis op dat gebied. Uw architect zal u dus tijdens dit proces begeleiden en u informeren over de verschillende mogelijkheden om uw "ideale huis" om te vormen tot een constructie die voldoet aan de regelgeving van de streek.

Het belangrijkste is dat u elk detail door uw architect laat specificeren. Laat uw architect de plannen zo gedetailleerd mogelijk doornemen. Probeer te visualiseren wat het uitzicht vanuit verschillende ramen zal zijn, en welke afmetingen de kamers aankunnen enz.

In eenvoudige woorden: Probeer van uw architect zoveel mogelijk informatie te krijgen over hoe het uiteindelijke huis zal zijn. **Probeer het huis in te richten en te bewonen terwijl het nog op papier staat** . Het kan zijn dat u niet ter plaatse bent om dingen op te merken die u jarenlang kunnen irriteren, zoals een raam dat niet in het midden van een slaapkamer staat, of dakramen die zich niet precies boven de wastafel in de badkamer bevinden.

Zodra het project voltooid is, moet uw architect aanwezig zijn bij het bouwproject op het *plaatselijke* gemeentehuis van de bouwafdeling (" *Departement Stedenbouw* " of " *Concejalía de Urbanismo* "). Met de aanvraag van de Bouwvergunning moet u gemeentebelasting betalen, *Belasting over Constructies , Installaties en Werken* , van toepassing op alle ontwikkelingen waarvoor een bouwvergunning nodig is (ongeacht of deze is aangevraagd/verleend). Deze belasting kan variëren van 2% tot 4% van de bouwkosten, afhankelijk van het gemeentehuis in uw regio.

Vervolgens onderzoeken zij hoe geschikt uw project is voor de specifieke omstandigheden of beperkingen in het gebied.

Als uw project voldoet aan de normen en voldoet aan de voorschriften en vereisten om op dat gebied te bouwen, dan zullen zij u autoriseren om daar te bouwen met de juiste " *Bouwvergunning* " of " *Bouwvergunning* ", zodat u het recht heeft om precies daar te bouwen. hetzelfde pand als bij het project aan het gemeentehuis aangeboden.

Dus als u in een van deze gebieden een perceel vindt en u heeft de bedoeling om daar een bepaald bouwwerk of project te bouwen, dient u eerst de wettelijke instantie (voornamelijk het stadhuis , raad = " stadhuis ") te raadplegen, die zijn de specificaties, vereisten en beperkingen die u daar kunt bouwen.

## 2.- STAP 2: BOUWPROCES

Zodra u de bouwvergunning heeft, **moet u de diensten van een bouwer** of constructeur inhuren om het project uit te voeren en het huis te bouwen.

Deze bouwer moet de instructies van de architect opvolgen om de constructie uit te voeren zoals strikt gepland.

### DE ARCHITECT:

Op dit punt is het erg belangrijk om aandacht te besteden aan het werk van de architect. Wanneer de diensten van een Spaanse architect worden ingehuurd om het bouwproject uit te voeren, zal hij zijn werk voltooien zodra het project is verkregen. Maar u kunt ook zijn diensten inhuren om de werkzaamheden van de bouwer te **'controleren'** en te garanderen dat alle stappen van de constructie worden uitgevoerd zoals het project specificeert. In het Spaans , dit es "*Werkcontrole*" of "*Technisch toezicht op het werk*". Uiteraard zullen de honoraria van de architect hoger zijn als de architect dit werk op zich neemt, maar de garanties van de constructie zullen hoger zijn, omdat de werken van de bouwer periodiek door de architect zullen worden geïnspecteerd.

### **Het is van groot belang dat de architect ingeschreven is bij het Officieel College van Architecten van de Regio.**

Vervolgens moet u een architect aanstellen en een contract met hem afsluiten waarin precies is vastgelegd waarvoor hij verantwoordelijk is, wat de tijdschema's en de kosten van de gebouwen zijn. *Het honorarium van de architect* omvat het opstellen van de "*kwaliteitsspecificatielijst van materialen* . " Het moet gedetailleerd zijn, inclusief bijvoorbeeld de formule voor het beton, het soort materiaal en de maat van de leidingen, plattegronden, enz.

*landmeter* aanwijzen , een gekwalificeerde bouwkundig ingenieur, die toezicht zal houden op het gebouw, inspecties ter plaatse zal uitvoeren en ervoor zal zorgen dat

het gebouw wordt gebouwd volgens de vereiste normen. Hij zal de architectencertificaten afgeven die nodig zijn voor het verkrijgen van het Spaanse *certificado van Fin de Obra* ( voltooiingscertificaat - of definitieve werkvergunning ) en de *licentie van eerste bewoning* ( de zogenaamde eerste bewoningsvergunning of certificaat van bewoning).

U moet een exacte specificatie voor het gebouw opstellen en vervolgens **een betrouwbare bouwer zoeken** . Uw architect kan hiervoor, en voor het toezicht, de verantwoordelijkheid op zich nemen. U dient een opleverdatum af te spreken, met een boeteclausule in uw voordeel bij te late oplevering. Dit moet worden opgenomen in een juridisch bindend contract dat met de bouwer moet worden ondertekend.

#### ***“SEGURO DECENAL” OF TIEN JAAR VERZEKERING:***

Ook is het op dit punt erg belangrijk dat u nadenkt over wat *een SEGURO DECENAL* of TIEN JAAR VERZEKERING wordt genoemd.

**Wanneer u off-plan koopt van een Spaanse bouwer of ontwikkelaar, of u bouwt een nieuw pand (wat nu het geval is) , moet de bouwer of ontwikkelaar, samen met de architect, u garanderen dat de essentiële en belangrijkste onderdelen van de woning De constructie zal minstens tien jaar veilig zijn.**

Om deze verantwoordelijkheid te bevestigen, dwingt de Spaanse regelgeving ontwikkelaars van nieuwe gebouwen om ervoor te zorgen dat de belangrijkste onderdelen van de constructie, zoals de fundering, de interne structuur, bakken, enz. Andere gebreken die de bewoonbaarheid van het onroerend goed beïnvloeden, zijn gedurende 3 jaar gedekt. Andere kleine gebreken zijn gedekt voor 1 jaar. In de laatste twee gevallen is geen verzekeringsdekking vereist, maar het is uiteraard beter als een bouwer dit als extra garantie kan bieden.

Het is ook een extra garantie voor de bouw, omdat dezelfde verzekeringsmaatschappij de bouwer zal dwingen om bepaalde kwaliteitscontroles te doorstaan, om de kwaliteit van de materialen en de werkzaamheden aan het onroerend goed te controleren, om zo het juiste beleid te kunnen voeren.

*De Spaanse tienjarige verzekering (of “Seguro Decenal”) is verplicht en verplicht wanneer de promotor een bedrijf is met als activiteit het bouwen van huizen voor de verkoop.*

**Maar het is vrijwillig als de ontwikkelaar een particulier is**, meestal de eigenaar van het perceel. Dit wordt in Spanje " *Autopromotor* " genoemd, vertaald als " *Zelfpromoter* " of " *Zelfontwikkelaar* ". Dit is het geval waarin een particulier een stuk grond in Spanje koopt met de bedoeling een huis voor hem te bouwen, maar hij niet de activiteit heeft om te kopen voor de verkoop. In deze gevallen geeft de Spaanse wetgeving de mogelijkheid om deze gegevens niet aan te vragen voor deze verzekering, omdat de Spaanse regering begrijpt dat, als een particulier iets bouwt om in te wonen, hij de nodige zorg zal besteden aan het bouwen op een veilige manier. . Het individu kan dus kiezen of hij kosten wil besparen door deze verzekering niet te hoeven betalen; of bijvoorbeeld deze verzekering afsluiten om een betere bescherming te hebben tegen bouwproblemen en defecten.

Maar als u als zelfpromotor besluit deze verzekering in de toekomst niet aan te vragen, als u besluit het huis aan andere kopers te verkopen, dwingt de Spaanse wetgeving u om de uiteindelijke kopers te informeren dat de constructie niet onder deze garantie valt. , en zij moeten dit uitdrukkelijk aanvaarden als een essentiële voorwaarde bij de verkoop. Vanuit het perspectief van de uiteindelijke koper zal het altijd een betere optie zijn om met deze verzekering een woning te kopen. Ze moeten dus naar behoren worden geïnformeerd, en ze moeten bevestigen, dat het onroerend goed niet op deze manier verzekerd is.

### **DE BOUWER**

Als promotor van de constructie moet u de diensten van een bouwer inhuren om de constructie volgens project uit te voeren en de instructies van de architect te volgen. **Een van de belangrijkste elementen bij het bouwen van een woning is het *bouwcontract met de bouwer*** . De bouwer zal altijd proberen zijn belangen te beschermen , en als u geen ervaring heeft met dit soort contracten, kan uw eigendom uiteindelijk van mindere kwaliteit zijn dan verwacht, of twee keer zo lang duren dan beloofd of zelfs erger.

**Om uzelf te beschermen, zorg er altijd voor dat uw advocaat het contract opstelt of rechtstreeks onderhandelt over het contract dat door de bouwer wordt voorgesteld.**

De belangrijkste elementen van het contract zijn ervoor te zorgen dat het contract rekening houdt met:

- De volledige naam en het CIF-nummer ( *belastingnummer van het bedrijf* ) van het bouwbedrijf en de eigenaar zijn vermeld.
- Dat de constructie zo gedetailleerd mogelijk wordt uitgevoerd volgens de door de architect aangeleverde plannen en bouwbeschrijving, en tevens inclusief een gedetailleerde lijst van materialen en kwaliteiten ( " *geheugen van kwaliteiten* " ).
- Deze extra's (zoals garage of zwembad, enz. ) zijn bij de prijs inbegrepen
- Dat er een start- en einddatum in het contract wordt opgenomen, waarbij ook rekening wordt gehouden met boetes voor te late oplevering.
- Betalingsvoorwaarden (nieuwe eigendommen betalen meer dan 20-30% vóór de startdatum van de bouw en leggen de rest van de betalingen vast in verschillende fasen van de bouw. Het kan ook worden aanbevolen om 5-10% van de prijs in te houden voor reparatie eventuele gebreken nadat het gebouw klaar is).
- Deze attesten van de architect, de elektriciens en het gemeentehuis moeten bij de laatste betaling worden overhandigd.
- Belastingen die betrokken zijn bij de transactie, met uitleg en details over hoeveel IVA (btw) en zegelrecht is ( " *Actos Jurídicos Gedocumenteerd* " ), Notariskosten, Kadasterkosten, enz.

Andere aspecten die we aanbevelen om met de bouwer af te spreken:

- Om ervoor te zorgen dat de bouwer de laatste stappen van het proces met betrekking tot documentatie organiseert. Het betekent dat de bouwer zelf het **certificaat van definitieve werken** , of de **verklaring van nieuwbouw** , of **horizontale indeling** , en, het allerbelangrijkste, de **gebruiksvergunning - certificaat van bewoning ( Cédula de Habitabilidad )** . Deze items zijn uiterst belangrijk in **rustieke landen** , waar het niet gebruikelijk is om voldoende elektriciteits- of waterpunten voor aansluiting op het elektriciteitsnet te vinden.
- Om dat te garanderen, zodra u de laatste betaling voor de prijs van de constructie heeft betaald, krijgt u de **water- en elektriciteitsmeter aangesloten** en worden de contracten op uw privénaam ondertekend.

### Waarom deze dingen aan de bouwer vragen?

Omdat het heel gebruikelijk is dat de bouwer de zaak verlaat zodra hij de bouw heeft voltooid, of zodra hij de Final Works License – CFO ( Certificaat Final Works) en de Nieuwbouwverklaring-DON ( Declaración de Obra Nueva) heeft verkregen.

Met deze certificeringen verklaart de bouwer dat de nieuwbouw klaar is (bij de CFO), en dat de bouw voltooid is en al is aangegeven in het kadaster (DON).

Maar in dit stadium is de definitieve administratieve aangifte van het gebouw nog niet compleet. **Het blijft nodig om het Bewijs van Bewoning – CH (Cédula de Habitabilidad of Licentie van Eerste Bewoning ) te verkrijgen. Dit document is erg belangrijk omdat u het nodig hebt om de levering van water en elektriciteit over te dragen van de levering op de fabriek naar het thuisgebruik.**

### ***We gaan dit concept op een betere manier uitleggen:***

*Bij een strikte interpretatie van het contract met de bouwer beëindigt hij zijn dienst op het moment dat het onroerend goed fysiek klaar is, en verschijnt hij als een 'huis' in het kadaster ( registratie van onroerend goed ). Este es verkregen met de twee documenten genaamd boven :*

- Final Works License ( Certificaat Final Works), een document waarin de architect die de constructie heeft geprojecteerd, verklaart dat het gebouw al klaar is, met inachtneming van zowel het project als de bouwvergunning ;*
- Nieuwbouwverklaring-DON ( Declaración de Obra Nueva), het proces van inschrijving van het nieuwe gebouw in het kadaster ( registratie van eigendom ) over het bestaande perceel.*

*Op dit moment heeft u als promotor de woning compleet en ingeschreven in het kadaster. Ook is er in het pand elektriciteit en water. Je kunt dus denken dat het pand klaar is om van binnen te bewonen ..... MAAR... NIET. Ter informatie: het onroerend goed is nog niet klaar. Om er te kunnen wonen, is het onroerend goed nog geen 'huis', het is een 'constructie', want om een 'huis' te zijn heeft u de volgende zaken nodig:*

- CERTIFICAAT VAN KAMER-/BEZETTINGSLICENTIE ("CÉDULA DE HABITABILIDAD of LICENCIA DE OCUPACION:** Dit is de bevestiging van het gemeentehuis dat het pand klaar is voor bewoning, en wordt toegepast zodra

het pand klaar is met de *Final Works License Obra* ), en geregistreerd in het kadaster met de Nieuwbouwverklaring-DON ( *Declaración de Obra Nueva* ). U heeft dit document nodig om toestemming van het gemeentehuis te verkrijgen om in het huis te wonen. Voordat u het krijgt, heeft u een constructie, maar geen "huis". **Dit document is nodig om de individuele levering van de belangrijkste nutsvoorzieningen op uw naam te verkrijgen, en met het verbruik voor een "huis" .**

- **CERTIFICAAT VAN ELEKTRISCHE AANSLUITING ( Bulletin of Electricity ) :** Voordat de bouwer het certificaat van bewoning verkrijgt, kan er water- en elektriciteitsvoorziening in de constructie zijn, omdat het normaal is dat de bouwer deze voorziening verkrijgt om de werkzaamheden aan het huis uit te voeren (bijvoorbeeld de tolgelden, machines, enz.). Maar de levering die van de bouwer wordt verkregen, is een levering voor "werk", maar niet voor "huishoudelijk" verbruik. Soms blijven kopers of promotors jarenlang in hun eigendommen zitten met elektriciteit en water "levering voor werkgebruik", omdat de bouwer niet de juiste CH (Certificaat van Bewoning) heeft verkregen . Ze hebben water en elektriciteit, maar in een zeer slechte staat, en dunder dan de normale voorziening voor een huis. Om er dus voor te zorgen dat u als koper of promotor de juiste CH krijgt van de kant van de bouwer, is het raadzaam om een deel van de betaling van de met de koper overeengekomen prijs te laten betalen wanneer de CH is verkregen. Op deze manier dwingt dit de bouwer om goed te werken en zijn best te doen om dit document zo snel mogelijk te verkrijgen.

Dus, zoals hierboven uitgelegd, raden wij u, als promotor of koper, ten eerste aan om garanties te krijgen dat de bouwer het onroerend goed aan u zal overdragen zodat het bewoonbaar is met de CV, met de juiste water- en elektriciteitsvoorziening (als een "huis") , en met de zekerheid dat u hier in de toekomst geen problemen mee zult hebben.

De bouwer kent het gebied, hij kent de architect, ook het stadhuis, en hij zal deze documenten drie keer sneller en goedkoper verkrijgen dan jij. En als hij door u wil worden gecontracteerd, moet hij deze items gewoon verkrijgen. Als hij weigert het te doen, zal het een redelijk argument zijn om naar iemand anders te kijken.



## WANNEER U UW BOUW MOET FINANCIEREN – SITUATIE VOOR HYPOTHEEKDOELEINDEN - ZELFPROMOTER HYPOTHEEK ( Hypotheekpromotor of Auto-Promotor)

*Het komt heel vaak voor dat u als promotor een hypotheek moet aanvragen om de bouw van de woning te kunnen betalen. In dit geval is er een specifieke hypotheek die door de bank wordt aangeboden om voldoende financiële middelen te verkrijgen om het onroerend goed te bouwen. Dit heet: Promotor Hypotheek, of Zelfpromotor Hypotheek ( Préstamo o Hipoteca Promotor o Auto-Promotor). De situatie is als volgt: Je hebt het perceel en een eerste idee over het huis, geprojecteerd met de architect, en je hebt nu de bouwer gevonden om de constructie te maken. Maar je hebt geld nodig en je moet een lening aanvragen om het huis te bouwen. Dan ga je naar je bank en vraag naar de financiële mogelijkheden. Nadat u uw persoonlijke en economische situatie heeft bestudeerd om te bevestigen dat u een goede klant zult zijn om de hypotheekbetalingen terug te betalen, dan accepteert de bank dit en biedt u aan om u het geld voor het project te lenen. Maar de bank zal u in eerste instantie niet het volledige bedrag van de bouwkosten geven, zij zullen u het geld stapsgewijs uitbetalen. Welke stappen?, die zijn afgeleid van dezelfde evolutie van de constructie.*

**Bijvoorbeeld:** *Stel je voor dat je € 100.000,- nodig hebt om de werken te voltooien. De bank geeft je 20% om de grond te kopen, en om de funderingen te maken, 20% als het bouwwerk klaar is; 30% wanneer het dak voltooid is, enz., en de rest wanneer de architect de "certificering van de definitieve werkenlicentie" of de Nivel de Final de Obra-licentie aflevert. Uw bank zal uw architect om een update van de gebouwen vragen, om een attest af te geven waarin wordt bevestigd dat de werken naar tevredenheid zijn voltooid. Vervolgens brengt u die certificering naar de bank, en zij zullen u het overeenkomstige percentage voor die stap lenen in verhouding tot de mondiale situatie. Het kan zijn dat uw bank u vraagt om het perceel op uw naam te zetten voordat u de hypotheek goedkeurt, en om de woning 'in aanbouw' aan te geven in het kadaster. Dit komt omdat de bouwer u soms een van de percelen op zijn naam aanbiedt om daar te bouwen, en het perceel blijft op zijn naam staan tot de voltooiing ervan. **Om de bank een betere garantie te geven, kunnen zij dus verzoeken om de grond op uw naam te zetten en het kadaster te informeren dat er op die grond een huis wordt gebouwd. Als dit het geval is, moet u naar de notaris gaan en de akten van de grond op uw naam krijgen. Met de aktes van de grond op uw naam moet u samen met het Bouwproject en de Bouwvergunning naar het kadaster gaan. Op deze manier zal het kadaster het huis "in aanbouw" hebben over dat land.***

### 3.- DERDE STAP . HET HUIS IS GEBOUWD: DOCUMENTEN

#### **Final Works -licentie - Final Works-licentie of certificaat**

Zoals eerder uitgelegd, is het, zodra de werkzaamheden zijn voltooid, noodzakelijk dat iemand bevestigt dat de klus is voltooid. Dit is het werk van de architect. Hij heeft de verplichting om naar het gebouw te gaan en te inspecteren of de werken volledig zijn voltooid en de instructies en specificaties op te volgen die zowel in zijn project als in de verkregen bouwvergunning zijn opgesteld. Dit gebeurt via het **Final Work Certificate**.

Maar ondertussen wordt de constructie niet aangegeven in het kadaster. Er is dus een procedure om de constructie te registreren in het kadaster, deze heet : **Nieuwbouwverklaring** . Door dit proces wordt de constructie aangegeven in het kadaster.

#### **Aangifte Nieuw Werken – Aangifte Nieuw Werken (DON)**

Dit is een proces dat wordt uitgevoerd in het bijzijn van een Spaanse notaris, die de akten van het huis over het reeds bestaande land of perceel zal voorbereiden.

Om de DON voor te bereiden op nieuwe huizen, zal het nodig zijn om het Bewijs van Bewoning (CH) te verkrijgen volgens de Spaanse regelgeving die in 2007 is goedgekeurd (Ley del Suelo de 2007) Landwet. Vóór 2007 konden nieuwe huizen zonder de CH in het kadaster worden ingeschreven.

Als gevolg van de DON maakt de notaris de akten van de woning op en worden deze geregistreerd bij het kadaster.

Om de registratie van een onroerend goed te voltooien, zijn dus de volgende documenten nodig:

- Het bouwproject van uw architect.
- Het gebouw Licentie
- Final Works- licentie – (CFO) *Final Works-licentie of certificaat*
- Nieuw gebouw Verklaring -DON ( *Verklaring Nieuwbouw* ).
- Tien jaar verzekering – *Dit is vrijwillig*

## Kosten en belastingen

**twee concepten** te onderscheiden die het meest worden gebruikt op de markt wanneer iemand een individueel perceel koopt om te bouwen:

**1.- Het definitieve gebouw kopen van een promotor of ontwikkelaar** . Vervolgens verwerft u de positie van een normale "koper" op plan. Het betekent dat de bouwer de positie van de promotor op zich neemt en het onroerend goed aan u aanbiedt zodra de werken voltooid zijn.

Zo betaal je de prijs gefaseerd aan de bouwer, zolang het werkproces vordert. En u verkrijgt het bezit van het gebouw zodra de werken voltooid zijn.

Volgens dit concept:

- De bouwer is de "Promotor": Dit betekent dat de bouwvergunning op "zijn" naam staat, en niet op "jouw".
- U bent geen eigenaar van het perceel. Het blijft tot het einde van het bouwproces in handen van de bouwer.
- Als het gebouw mislukt, kunt u de bedragen die u heeft betaald bij het verkrijgen van het perceel of de bestaande constructies die momenteel zijn gebouwd, niet terugkrijgen. wachtrij Jij hebben is een " schuld " tegen de bouwer .
- De bouwer is genoodzaakt een "Bouwgarantie" af te sluiten om er zeker van te zijn dat de uit hoofde van de prijs betaalde bedragen op een gegarandeerde bankrekening worden gestort . Mocht het project dus mislukken, dan kunt u deze eenvoudig rechtstreeks bij de bank verhalen.
- De bouwer wordt gedwongen een "Ten Years Insurance" af te sluiten om de structurele gebreken van het gebouw gedurende 10 jaar te dekken.

Wanneer de woning klaar is, betaalt u dus de uiteindelijke prijs van de woning, net als wanneer u een woning off-plan zou kopen met de volgende kosten:

- 10% BTW over de totale prijs van de verkoop.
- Notaris- en kadasterkosten voor de verkoop.
- 1-2% zegelrecht over de prijs van de verkoop.

**2.- Om de positie van zelfpromotor in te nemen:** In dit geval ben jij het, en niet de bouwer, die de positie van promotor van het bouwproject inneemt.

Volgens dit concept:

- U bent de "Promotor": Dit betekent dat de bouwvergunning op "uw" naam staat.
- U bent eigenaar van het perceel. Het blijft in uw handen totdat u besluit het te verkopen.
- Mocht de bouw mislukt, of heeft u een juridisch geschil met de bouwer, dan behoudt u altijd het perceel en de bestaande constructies die momenteel gebouwd zijn.
- De bouwer is NIET verplicht een "Bouwgarantie" af te sluiten om er zeker van te zijn dat de voor de prijs betaalde bedragen op een gegarandeerde bankrekening staan.
- De bouwer is NIET verplicht om de "Ten Years Insurance" af te sluiten om de structurele gebreken van het gebouw gedurende 10 jaar te dekken. Indien u dat wenst, kunt u dit vrijwillig afsluiten.

Het betekent dat u de positie van de Promotor inneemt en dus de volgende kosten moet betalen:

- De prijs van het perceel (Vergeet niet dat u eerst het perceel moet kopen)
- De erelonen voor het project van de architect
- De erelonen voor de definitieve werkvergunning van de architect
- De bouwkosten en materialen
- De notariskosten voor de verwerving van de grond
- De notariskosten voor de Nieuwbouwverklaring - DON
- De kadastrale kosten voor de aangifte van het gebouw "in aanbouw"
- De kadasterkosten voor de inschrijving van de DON

#### **Belastingen voor :**

- Bouwvergunning: 3-5% over het bouwbudget. Dit budget wordt vastgelegd in hetzelfde project dat door uw architect is gemaakt
- Kamercertificaat: ongeveer € 200-1.000 (afhankelijk van het gebied).
- Belastingen op de land :

- Als de grond zich op RUSTIEKE grond bevindt, of als de grond eigendom is van een bepaalde persoon en niet van een bedrijf, dan wordt er 6-10% overdrachtsbelasting geheven over de prijs van de grond. Dit moet worden betaald wanneer de akten van het land op uw naam zijn overgegaan.
- **Als de grond eigendom is van een bedrijf, dan geldt er 21% BTW.**
- 1-2% Zegelrecht, over de totale prijs van de constructie. Dit is het budget van het huis bij aangifte voor DON. En het is vereist wanneer u de aktes van de DON naar het kadaster brengt om het huis over de grond te registreren.
- BTW ( btw) voor erelonen voor de bouwer, de architect en voor materialen.
  - Architect : 21% BTW
  - Bouwer : 10% BTW
  - Materialen :
    - Indien u materialen rechtstreeks zelf heeft aangekocht: 21% BTW.
    - Indien de bouwer materialen aanlevert: 10% BTW

**Zoals u misschien opmerkt, zijn de verschillen tussen de 'off-plan koper' en de 'zelfpromotor' erg groot** . De beslissing om het een of het ander te adopteren vereist dus een gedetailleerd onderzoek dat u rechtstreeks met uw juridisch adviseur kunt bespreken.

### **CATASTR (in het Engels " Cadastre ") OF RADENBELASTING .**

In de positie van de zelfpromotor wordt het kadaster over het land "rustiek" genoemd. Met andere woorden, het land betaalt de gemeentebelasting als "land".

Het " Cadastro " is de instelling die de eigendommen in overweging neemt voor kaarten, tekeningen, plattegronden en voor gemeentelijke belastingdoeleinden.

Hoewel het eigendomsregister en de akte de eigendom van een onroerend goed kunnen bevestigen, en de voorwaarden van dit eigendom, zoals wie eigenaar is van het onroerend goed, in welk percentage, of er beperkingen of kosten zijn (zoals hypotheek, openbare veilingen, geschillen bij het Tribunaal , enz. ), geven de kadastergegevens u een beter inzicht in de grenzen van het onroerend goed (meestal in visuele vorm) en de grootte en beschrijving van het onroerend goed.

Maar wanneer u de bouw van een huis op dat land voltooit, moet u het Kadaster ( *belastingdienst van de gemeente* ) informeren dat er nu op dat land een "huis" staat, met bepaalde specificaties. Als u dit niet doet, kunt u in de toekomst problemen krijgen.

Er zijn gebieden in Spanje (zoals Andalusië en Murcia) waar de notaris, wanneer hij een nieuw huis op een reeds bestaand perceel declareert, de akten naar het Kadaster stuurt om over de wijziging te informeren. Dus zodra u de aktes van de DON in het kadaster heeft staan, is de klus zo geklaard. Maar in andere gebieden, zoals de regio Valencia, moet u, zodra u de akten van het onroerend goed bij de DON bij het kadaster heeft ingediend, een kopie van de CFO en de bouwvergunning naar het Kadaster brengen, om hen te informeren dat: over het land staat nu een huis. Als u dit niet doet, zullen zij binnenkort contact met u opnemen om hen deze documenten te verstrekken.

Zodra de constructie naar behoren is geregistreerd in het Kadaster, is de klus geklaard en binnenkort (het duurt soms ongeveer 1 of 2 jaar) begint u de rekeningen van de gemeentebelasting-SUMA-BILLS te ontvangen.

### **3.- UW HUIS BOUWEN IN RUSTIEK LAND - TE VOLGEN STAPPEN**

#### **1. EERSTE STAP: WETEN OF UW PROJECT KAN ONTWIKKELD WORDEN**

**Het gebouw Licentie ", of " Gebouw Vergunning ", of " Bouw" Licentie "( *bouwvergunning, of bouwvergunning, of vergunning voor grote werken* ).**

Zoals we eerder hebben aangegeven, als u van plan bent een project te ontwikkelen in een van de "rustieke land" -gebieden, moet u eerst contact opnemen met de wettelijke autoriteit (voornamelijk het stadhuis of de gemeenteraad = "Stadhuis"), of, als alternatief, raadplegen en het advies inwinnen van advocaten die gespecialiseerd zijn in de bouw en in rustieke ontwikkelingen.

Voordat u overgaat tot de geavanceerde stappen van het proces, is het dus essentieel dat u de juiste informatie verkrijgt over de lokale regelgeving en beperkingen van het gebied, en de mogelijkheden om uw project te ontwikkelen en uit te voeren. Net als in andere landen wordt de vergunning van uw project formeel goedgekeurd bij het verkrijgen van de "Bouwvergunning" of "Bouwvergunning" van het gemeentehuis.

De eerste stap is dus **om te weten of de lokale regelgeving de bouw van een huis op dat perceel toestaat**.

***Tweede stap: WATER- EN ELEKTRICITEITSVORZIENING :***

Zoals hierboven uitgelegd zijn de water- en elektriciteitsvoorziening en de riolering zaken die gegarandeerd zijn voor burgers die in stedelijke gebieden wonen . stedelijk ". **Maar in rustieke landen ligt het buiten de stedelijke gebieden, en vaak buiten de belangrijkste aansluitpunten voor leidingwater en elektriciteit.**

In feite heeft het stadhuis geen verplichting om leidingwater en elektriciteit te leveren in rustieke gebieden. Alleen in de stad. Het is dus erg belangrijk om zorgvuldig de mogelijkheden te bestuderen om water en elektriciteit op het geselecteerde perceel te krijgen.

***Bijvoorbeeld:*** als er in de buurt van het land een leidingwater- en elektriciteitsvoorziening is en deze kan worden aangesloten, is er geen enkel probleem.

Maar soms komt het voor dat het dichtstbijzijnde punt van de elektriciteits- of wateraansluiting ver weg is. Het betekent dus dat u, om aangesloten te zijn, hoge kosten moet betalen en de kosten om de levering naar de woning te brengen.

Alleen als u lokale elektriciens en loodgieters of lokale bouwers raadpleegt, beschikt u over de nodige informatie om de mogelijkheden van levering en aansluitingen van water en elektriciteit op dat perceel te bevestigen.

dus vanaf het begin van het proces rekening mee houden, voordat u verder gaat met het aankoopproces.

Het is altijd mogelijk om water te halen uit een interne opslagtank die bij de accommodatie is geïnstalleerd, en uit de typisch Spaanse "POZOS" = WATERPUTTEN.

Op dezelfde manier is het mogelijk om elektriciteit te verkrijgen uit zonnepanelen , of eolische " windenergie". Maar niet altijd zijn dit soort leveringen geautoriseerd door de plaatselijke gemeentehuizen om toestemming te geven om te bouwen. Deze informatie moet dus in de allereerste stappen van het aankoop-/bouwproces in overweging worden genomen.

**Wij raden u daarom aan om, voordat u het perceel KOOPT** , of wanneer u een beslissing over de transactie neemt, een **VOORONDERZOEK VAN HET PROJECT te laten uitvoeren** , waarbij u overlegt met plaatselijke advocaten, architecten, aannemers of de technische staf van de bouwafdeling van het project. Stadhuis ( *afdeling of afdeling stadsplanning* ). Dit maakt de investering veiliger , omdat u immers een concreet idee en inzicht heeft over de voorwaarden en beperkingen om op dat perceel te bouwen, voordat u overgaat tot het kopen van de grond. Het is meer dan aan te raden om een studie te laten uitvoeren door een advocaat- **expert in de bouw** en, indien mogelijk, overleg met de architect die het project en de constructie gaat uitwerken.

in dat vooronderzoek ook om niet alleen de specifieke bouwrechten op het perceel te bevestigen, maar ook om te ontdekken welke andere ontwikkelingen er op dat gebied gepland zijn, bijvoorbeeld nieuwe wegen, snelwegen, spoorlijnen , industrieterreinen , commerciële gebieden, of zelfs een urbanisatie.

**Deze informatie kunt u verkrijgen bij uw advocaat tijdens vergaderingen op het gemeentehuis, waarbij u de plaatselijke regelgeving bestudeert, en ook bij het gemeentehuis met een document met de naam "CÉDULA URBANÍSTICA".**

Zodra u precies weet welk type gebouw op dat terrein mag worden gebouwd, moet u de diensten van een architect inhuren om het **BOUWPROJECT of BOUWPROJECT** te ontwikkelen .

Bij het bouwproject moet uw architect uw ideeën en voorkeuren aanpassen aan de specifieke regelgeving van het gemeentehuis op dat gebied. Uw architect zal u dus tijdens dit proces begeleiden en u informeren over de verschillende mogelijkheden om uw "ideale huis" om te vormen tot een constructie die voldoet aan de regelgeving van de streek.



Het belangrijkste is dat u elk detail door uw architect laat specificeren. Laat uw architect de plannen zo gedetailleerd mogelijk doornemen. Probeer te visualiseren wat het uitzicht vanuit verschillende ramen zal zijn, en welke afmetingen de kamers aankunnen enz.

architect zoveel mogelijk informatie te krijgen over hoe het uiteindelijke huis zal zijn. **Probeer het huis in te richten en te bewonen terwijl het nog op papier staat** . Het kan zijn dat u niet ter plaatse bent om dingen op te merken die u jarenlang kunnen irriteren, zoals een raam dat niet in het midden van een slaapkamer staat, of dakramen die zich niet precies boven de wastafel in de badkamer bevinden.

Zodra het project voltooid is, moet uw architect aanwezig zijn bij het bouwproject op het *plaatselijke* gemeentehuis van de bouwafdeling (" *Departement Stedenbouw* " of " *Concejalía de Urbanismo* "). Met de aanvraag van de Bouwvergunning moet u gemeentebelasting betalen, *Belasting over Constructies , Installaties en Werken* , van toepassing op alle ontwikkelingen waarvoor een bouwvergunning nodig is (ongeacht of deze is aangevraagd/verleend). Deze belasting kan variëren van 2% tot 4% van de bouwkosten, afhankelijk van het gemeentehuis in uw regio.

Vervolgens onderzoeken zij hoe geschikt uw project is voor de specifieke omstandigheden of beperkingen in het gebied.

Als uw project voldoet aan de normen en voldoet aan de voorschriften en vereisten om op dat gebied te bouwen, dan zullen zij u autoriseren om daar te bouwen met de juiste " *Bouwvergunning* " of " *Bouwvergunning* ", zodat u het recht heeft om precies daar te bouwen. hetzelfde pand als bij het project aan het gemeentehuis aangeboden.

## 2.- STAP 2: BOUWPROCES & DOCUMENTEN

We passen hier dezelfde stappen toe als vermeld in de eerder en hierboven genoemde stappen per constructie in URBAN LAND.

## 4. - BOUW- EN JURIDISCHE BEGRIPPEN

### Heb ik een bouwvergunning nodig om mijn huis te verbouwen?

**renoveren van uw woning heeft u een bouwvergunning nodig** . Het type licentie dat voor deze werken vereist is, hangt af van de werken die met de hervorming moeten worden uitgevoerd.

**voor kleine werken – “ werklicentie minor ”:** Dit is nodig bij veranderingen in het gebruik van de kamers, verdeling van muren, etc. Om deze licentie te verkrijgen is het niet nodig om een project van een architect te hebben, omdat het door individuen kan worden toegepast, waarbij alleen de werken worden uitgelegd en beoordeeld om de belastingen te betalen.

Voor een beter begrip wordt deze vergunning toegepast wanneer de werkzaamheden die in het pand moeten worden uitgevoerd geen invloed hebben op de essentiële infrastructuur van het pand, zoals de verandering van het dak, de ondersteunende bimes of structuur van het gebouw, of binnentrappen.

Normale gevallen waarin deze vergunning nodig is: Hervorming van het dak (niet om het volledig te veranderen, alleen om het te vernieuwen). Hier zijn enkele gevallen toepassen voor Este licentie :

- Voor het bouwen van een garage, schuur of magazijn
- Naar bouw een hek
- Een zwembad bouwen (afhankelijk van het gebied)
- Om een kraal te bouwen, enz.

Houd er rekening mee dat de beschreven gevallen en de voorwaarden voor het verkrijgen van de licentie aanzienlijk kunnen variëren van zone of regio tot regio.

**Licentie voor grote werken :** Dit is dezelfde licentie die wordt aangevraagd voor het bouwen van een huis, uitgelegd in de sectie 'Bouw in rustiek land' en 'Bouw in stedelijk land' . Deze vergunning is vereist wanneer de uit te voeren werken aan de constructies de essentiële delen van het gebouw aantasten en vereist een project van een

architect. Bijvoorbeeld om een uitbouw van het huis te bouwen (zoals een nieuwe kamer), of om het dak te veranderen.

- Naar wijziging volledig de dak
- Om een nieuwe kamer te bouwen en de constructie uit te breiden
- Een garage bouwen met tegels en beton
- Naar bouw een tweede vloer
- Om een zwembad te bouwen (afhankelijk van de gebieden en regio's), enz.

### **Er bestaat geen eigendomsakte of geschrift voor het land, of de uitbreiding of grenzen van het land zijn niet correct.**

**Het komt vaak voor dat er voor sommige eigendommen geen schriftelijke eigendomsakte bestaat en dat u uw recht op het eigendom moet vaststellen via een proces dat bekend staat als "domeinbestand" of "bekendheidswet".** Dit is complex en brengt publicatie van uw claim in het Bulletin met zich mee Ambtenaar van de provincie (het Staatsblad). Het verschil tussen beide processen is voornamelijk dat het "domeindossier" wordt opgesteld volgens een normaal proces bij de rechtbank, en de "acta de notoriedad" een proces is dat wordt opgesteld in bijzijn van de notaris van het gebied. Het is niet nodig om te zeggen dat de "acta de notoriedad" altijd meer wordt aanbevolen omdat het een korter, goedkoper en sneller proces is dan het andere. Meestal wordt "dominio file" gebruikt wanneer de situatie van de grond en het eigendom ervan in geschil is met de burens, of niet duidelijk is. En de 'bekendheidswet' wordt gebruikt als het eigendom bekend is en er problemen zijn met de grenzen of de omvang van het onroerend goed.

Dan moet u ervoor zorgen dat de administratie van het Eigendomsregister en het Kadaster met elkaar in overeenstemming zijn, en dat deze in overeenstemming zijn met wat lokaal gebruik als eigendomsgrenzen beschouwt. Je mag maar op een bepaald percentage van de grondoppervlakte bouwen. U moet controleren op de beschikbaarheid van nutsvoorzieningen, vooral water en elektriciteit. U moet controleren op doorgangsrechten (doorgangsrechten), aangezien deze niet kunnen worden geblokkeerd. Nadat u uw eigendom heeft "gecreëerd", is het noodzakelijk om deze voor de eerste keer te registreren. Voor al deze zaken heeft u de diensten van uw Spaanse Advocaat nodig.

Het komt ook vaak voor dat **de grootte van de grond niet dezelfde is als die van het werkelijke perceel** . In deze gevallen moet opnieuw een " expedido de dominio " of "acta de notoriedad " worden gemaakt om te bevestigen wat de werkelijke grenzen van het land zijn, en om zowel het Spaanse kadaster als het Spaanse kadaster bij te werken.

### **Het land is naar behoren geregistreerd , maar het bestaande huis komt niet voor in de akten:**

Soms komt het voor dat het huis (de constructie) zelf **niet geregistreerd is** , hetzij om historische redenen, hetzij omdat degene die het gebouwd heeft belastingen en registratiekosten wilde vermijden. Over het algemeen is in dergelijke gevallen het land het enige dat in het kadaster en in de officiële papieren verschijnt.

In sommige andere gevallen wordt het bouwwerk geregistreerd (verschijnt in de akten en in het kadaster), maar niet als een "huis", misschien als pakhuis, of schuur (" herberg ", of " pakhuis ") of een ander soortgelijk bouwwerk . Dit is niet voldoende om de constructie juridisch tot "huis" te laten verklaren. Deze situatie had al in de precontractfase onder de aandacht moeten worden gebracht, zoals duidelijk blijkt uit de eenvoudige nota.

moet uw Spaanse advocaat – of de verkoper – voordat u het onroerend goed koopt, het huis voor de eerste keer registreren, als het nog niet geregistreerd is, of als een 'huis2', als het wel geregistreerd was, maar zoals alle andere soortgelijke constructies. (schuur, pakhuis, enz. ) Dit gebeurt door middel van **een** zogenaamde "**werkverklaring " "nieuw "** (aangifte van nieuwe werken). En dat moet ook als de woning er al honderden jaren staat, omdat het volgens het Register een eerste inschrijving is, of in ieder geval de eerste inschrijving als woning.

De " werkaangifte " "nieuw " (DON) is een proces van inschrijving van een gebouw of constructie in het kadaster . **Het proces is vrijwel hetzelfde als wanneer het huis nieuw is** , de verschillen zijn de vereiste documenten en het wordt teruggebracht tot het opmaken van een akte van de Spaanse notaris, waarin het nieuwe gebouw wordt aangegeven met de juiste beschrijving van de kamers, service , grootte en afmetingen, plannen, enz.

Als het huis recentelijk is gebouwd (meestal minder dan 4-8 jaar, afhankelijk van de regio), zijn de documenten precies hetzelfde als wanneer het huis nieuw is, namelijk de volgende:

- De akten van het land op uw naam - Om de eigendom van het land te bewijzen.
- Het bouwproject van uw architect – Om de grootte, beschrijving enz. van het huis en het gebouw te bewijzen.
- De bouwvergunning – Om te bewijzen dat het onroerend goed de juiste toestemming heeft gekregen van de Spaanse autoriteiten.
- Final Works License – (CFO) Final Works- licentie of certificaat – Om te bewijzen dat de werken in het Spaanse onroerend goed zijn voltooid.
- Tienjarige verzekering (Seguro Decenal ) – Als u er uiteindelijk voor heeft gekozen om deze verzekering af te sluiten. Zo niet, dan moet u bij de notaris aangeven dat u niet op deze manier te werk bent gegaan, zodat u de kopers kunt informeren en de bevestiging krijgt dat zij akkoord gaan.
- Bewijs van bewoning van het stadhuis – Als bewijs dat de Spaanse autoriteiten het gebouw als een Spaans "huis" beschouwen.

**Maar als het huis niet nieuw is, maar een oud huis is (meer dan 4-8 jaar, afhankelijk van de regio)** , dan zijn de vereiste documenten anders. In dit geval **zal het** , aangezien het Spaanse huis oud is, nodig zijn om te bewijzen hoe oud het is . Hiervoor zijn er verschillende systemen:

**Certificering van de leeftijd gemaakt door een architect of ingenieur of " Certificaat van Oudheid ":** Als het huis niet is aangegeven in het kadaster, noch in de rest van officiële registers zoals het Spaanse Kadaster , moet iemand aan deze instellingen bevestigen hoe oud de constructie is , en wat de grootte en beschrijving is (hoeveel vierkante meter, hoeveel verdiepingen, hoe groot het is, enz.). Hiervoor is het in sommige delen van Spanje vereist dat het onroerend goed wordt geïnspecteerd door een specialist die ongeveer de ouderdom van het gebouw zal bevestigen met een persoonlijk onderzoek op het onroerend goed om de nalatenschap van het huis te controleren, en rekening houdend met de rest van het gebouw. bewijsmateriaal zoals registers en archieven in het stadhuis en andere openbare of particuliere databases.

Hoewel de Spaanse wetgeving dit niet toepast om de DON te kunnen maken, moet de certificering van de architect vergezeld gaan van de **tekeningen of plannen van het**

**huis** , om de afmetingen te bewijzen. De plannen zullen in de toekomst zeer nuttig zijn om het huis in andere registers, zoals het Kadaster of het stadhuis, aan te geven.

Sommige mensen verwarren deze certificering met een 'enquête', of met de 'evaluatie' die door de bank wordt uitgevoerd om een eventuele hypotheek goed te keuren. Zoals u in dit rapport kunt zien, is de leeftijds-certificering door de architect (soms ingenieurs) bedoeld om het huis op te meten, de beschrijving gedetailleerd te maken en ook om een geschatte leeftijd van het pand te geven. Dit certificaat is zeer specifiek en wordt uitdrukkelijk gebruikt om de Spaanse constructie in het kadaster aan te geven met de Verklaring van Nieuw Werk-proces.

Een **"onderzoek"** wordt uitgevoerd door professionals, die architect kunnen zijn of niet, die alleen de situatie van het huis en de nalatenschap van de constructie aangeven om gebreken in de constructie op te sporen , en deze wordt voornamelijk gebruikt tijdens het aankoopproces of verwerving van een onroerend goed. In feite is dit iets dat niet wordt gebruikt als kopers en verkopers Spaans zijn, maar het wordt in Spanje veel gebruikt als de koper een andere nationaliteit heeft, zoals Brits.

En ten slotte verschilt de **"evaluatie"** van de hypotheekbank van de "enquête" en van de "leeftijdsverklaring" omdat deze wordt uitgevoerd door professionals, meestal geen architecten, alleen maar om het onroerend goed te "beoordelen" . Het betekent dat de bank, als crediteur van de lening, wil weten hoeveel waarde zij heeft voordat zij het geld van de lening verstrekt, voornamelijk om te controleren of het onroerend goed voldoende garantie biedt om het risico en het geleende geld te dekken.

**Certificering van leeftijd door het gemeentehuis ."** **Anciënniteitscertificaat van de gemeenteraad** . \_ Dit is een certificaat afgegeven door het gemeentehuis. Deze certificering is niet zo gedetailleerd in de beschrijving van de constructie als die van de architect, maar dient om aan het Spaanse kadaster en aan de notaris te bevestigen wat de exacte, of bij benadering, ouderdom van de constructie is.

**Certificering van het Kadaster. "Kadastraal of kadastraal certificaat"** . In sommige gebieden beschikt het Kadaster over een gedetailleerde database van de eigendommen, constructies en gronden van de rustieke zones. Op een zodanige manier dat, hoewel het kadaster niet kan worden geïnformeerd over het huidige bestaan van het onroerend goed, het Kadaster vanwege zijn "automatische" of "inspectie"-activiteit (het kadaster treedt alleen op wanneer de geïnteresseerde

partijen informeren over een bepaalde transactie , hij handelt nooit door zijn eigen inspectie of handelt automatisch), heeft eerder het bestaan van het huis ontdekt en kan de ouderdom met meer of minder nauwkeurigheid bevestigen. In deze gevallen, en afhankelijk van de gebieden, accepteren notarissen en kadasters de certificering van het Kadaster als bewijs van het bestaan en de ouderdom van het onroerend goed in de procedure van DON.

**In beide gevallen bedoel ik dat in het geval van een relatief nieuw of oud huis** de benodigde documenten aan de notaris worden overhandigd, die de juiste aktes zal opmaken, de zogenaamde Nieuwbouwverklaring , die door de eigenaar moeten worden ondertekend. van het land. Zodra de akten correct zijn ondertekend, zullen dit de huidige akten van het onroerend goed zijn, en zullen de vorige, die alleen de grond betroffen, worden geannuleerd.

Zodra u al deze documenten heeft, moet u ze naar de notaris brengen . De notaris maakt de eigendomsakte van de constructie op en u ondertekent **deze** . **Dit** proces heet **Nieuwbouwverklaring** . Hiermee wordt verklaard dat er op het reeds bestaande perceel nu een constructie staat, namelijk een huis.

Vervolgens moet u deze documenten naar het Kadaster brengen om de juiste wijziging aan te brengen in de inschrijving van de grond, nu inclusief het huis, en het huis zal juridisch compleet zijn.

**De kosten van de DON zullen dus voornamelijk bestaan uit:**

- Notariskosten voor het opmaken van de DON- akten
- Kadasterkosten om de DON in de inschrijving van het land te registreren
- Zegelrecht – 1, 1,5, 0,2% (afhankelijk van het gebied) van de taxatie van het onroerend goed

**In deze gevallen wordt u ten zeerste aanbevolen om te onderhandelen met de verkopers die het huis bij de juiste DON registreren voordat u doorgaat met de verkoop.** Als u een hypotheek krijgt, kan de bank het onroerend goed pas taxeren als het huis is geregistreerd met behulp van de DON, omdat het tot die tijd (1) juridisch bestaat; en (2) totdat het wordt geregistreerd, is er geen officiële aanduiding van wat het onroerend goed precies is (grootte, landoppervlak en grenzen enz.). Ook kan zij

geen hypotheek afsluiten op onroerend goed dat niet geregistreerd is. In dit geval is er dus geen keus: de verkopers moeten het registreren voordat je het kunt kopen.

***Het land is perfect geregistreerd in de akten en het huis verschijnt, maar de volledige uitbreiding ervan wordt niet aangegeven, of er zijn andere elementen die niet in de akten zijn vermeld, zoals een garage, een zwembad, of pakhuizen, enz.***

Deze gevallen komen heel vaak voor in rustiek land. Dit zijn de typische gevallen waarin iemand in een bepaalde tijd het land, en zelfs het huis, heeft ingeschreven en aangegeven, maar andere delen van het huis of andere elementen niet heeft opgenomen, omdat ze daarna zijn gebouwd.

Bijvoorbeeld de eigenaar die na aankoop van het huis een zwembad laat bouwen, of een garage, of het huis uitbreidt met een nieuwe kamer, of een nieuwe veranda, of een nieuwe vloer, of terras, etc.

Deze gevallen zijn uiterst problematisch, omdat het proces om de akten aan te geven en bij te werken met de nieuwe uitbreiding **een specifieke studie van de zaak vereist**

.

Er zijn zoveel verschillende kansen en vereisten, afhankelijk van **WAT is de grootte van het land ; WAAR is het onroerend goed gelegen** (Valencia, Almería, Alicante, Murcia, Castellón , Granada, Cádiz, Málaga, enz.), met extreem grote verschillen tussen regio's en zelfs tussen steden; **WANNEER deze uitbreidingen werden uitgevoerd** (4 jaar eerder, 10 jaar, 20 jaar), en **HOE ze werden gebouwd** (zonder bouwvergunning, met hervormingsvergunning, enz.), is het absoluut onmogelijk om een geldig overzicht over deze kwestie te geven, wat dienen voor de getroffen eigenaren als leidraad.

### **Wat is " FUERA DE ORDENACIÓN" – BUITEN NORMATIEF?**

" Fuera de ordenación " is een OUDE constructie, of een OUD deel van een constructie, die zonder vergunning is gebouwd, niet voldoet aan de constructienorm en niet kan worden gelegaliseerd .

- Een oude constructie: Er moet meer gebouwd worden voordat de Spaanse overheid tegen de constructie moet reageren ( afbreken+boete ).



- Vóór 2014: 4 jaar vanaf het moment van bouw
- Na 2014: 15 jaar vanaf het moment van bouw
- Het kan nu geen licentie verkrijgen om te legaliseren Item

#### **Positieve gevolgen :**

- Het kan PATRIMONIALISEERD zijn: het kan deel uitmaken van uw patrimonium of persoonlijke rijkdom. Het kan worden geregistreerd bij het kadaster, een hypotheek worden verkregen, verkocht, geërfd, enz.
- Het is een constructie die nu gelegaliseerd en juridisch geconsolideerd is, hoewel ze niet normatief voldoet. Dus vanuit juridisch oogpunt, als er momenteel geen doeleinden zijn die van invloed zijn op het onroerend goed, zijn er geen acties die het gemeentehuis tegen dit onroerend goed kan ondernemen vanwege de ouderdom ervan, en omdat het niet mogelijk is om door de administratie te worden gesloopt.

#### **Negatieve gevolgen:**

Mede hierdoor respecteert het stadhuis de bestaande constructies, maar deze kunnen niet worden uitgebreid. Er mag dus geen nieuwbouw in het pand worden gebouwd. Het stadhuis staat interne hervormingen van dit soort eigendommen toe, maar geen uitbreidingen of constructies van andere gebouwen zoals garages, enz.

Maar vanwege het feit dat het pand buiten de regelgeving valt, zal het gemeentehuis geen vergunning goedkeuren om essentiële structurele onderdelen van het gebouw te hervormen, zoals de fundering, het dak, enz. Het gemeentehuis zal toegeven het bestaande huis te 'hervormen' en de bestaande structuur te 'repareren', maar niet de oude delen te 'verwijderen' om nieuwe te installeren. Als er bijvoorbeeld sprake is van een "brand" of een overstroming die de structuur van het huis kan aantasten, mag het gemeentehuis geen rechten verlenen om het pand te "herbouwen". Kortom, het stadhuis staat interne hervormingen toe om de constructie in stand te houden, maar geen structurele hervormingen van bakken, funderingen, verandering van dak, enz.

Eventuele problemen bij het vernieuwen/toepassen van CH: Vastgoed in Out of Order kan in de toekomst problemen ondervinden bij het verkrijgen/renoveren van CH.

## Wat zijn SEMI-GECONSOLIDEERDE URBANISATIES?

In dit rapport hebben we uitleg gegeven over de verschillen tussen **STEDELIJK LAND** en **NIET-BERGBAAR ( RUSITIEK LAND)** .

Met betrekking tot **STEDELIJK LAND** legden we uit dat dit een land is waarop het bevoegd is om te bouwen met bepaalde specificaties die zijn opgenomen in de "Ontwikkelingsplannen" van de stad of het gebied (Plan General de Ordenación Urbana ), of in specifieke verstedelijkingsgebieden. zogenaamde " Gedeeltelijke Plannen" , enz.

*Dit land beschikt over alle faciliteiten en vereisten om daar met een hoge bevolkingsdichtheid te kunnen leven, zoals de juiste water- en elektriciteitsvoorzieningen voor de eigendommen en constructies, en openbare elektriciteit en water. En andere leveringsverbindingen, zoals riolering, gas, telecommunicatie, enz.*

*Stedelijk Land of "Suelo Urbano" is het land van steden, dorpen of urbanisaties en wordt gebruikt om de juiste toegang te hebben via wegen, met bestrating, straten, commerciële gebieden, gezondheidszorg, scholen, hogescholen, sportcentra, enz.*

Maar als we het over stedelijk land hebben, is er een belangrijk verschil tussen stedelijk land "GECONSOLIDEERD" en " NIET GECONSOLIDEERD " of "SEMI-GECONSOLIDEERD".

**EEN GECONSOLIDEERD STEDELIJK PERCEEL** is een perceel waar alle noodzakelijke urbanisatie-infrastructuur is voltooid, en het perceel beschikt over alle voorzieningen die als "stedelijk" kunnen worden beschouwd (elektriciteit, water , wegtoegang, riolering, enz.), en heeft al alle voorzieningen gegeven de noodzakelijke ruimte voor het openbaar bestuur om al deze verstedelijkingsinfrastructuur te installeren . Dit perceel heeft meebetaald aan de betaling van de infrastructuur en heeft ( indien nodig) al delen van de grond ter beschikking gesteld voor deze openbare infrastructuur.

Als het perceel niet wordt gebouwd, zal het een perceel zijn met de juiste bouwrechten, gedefinieerd door de huidige bouwwetten.

Als het perceel al is gebouwd, zullen de bestaande constructies, indien gebouwd volgens de bouwwetten, volledig legaal eigendom zijn, aangezien de

eigendomsrechten absoluut beschermd zullen zijn tegen het openbaar bestuur voor zowel de grond als de constructie.

EEN **NIET-GECONSOLIDEERD STEDELIJK PERCEEL** is het tegenovergestelde. Is een perceel waarop niet alle noodzakelijke infrastructuur is geïnstalleerd om als "GECONSOLIDEERD" te worden beschouwd.

Dus als het perceel niet wordt gebouwd, zal het gemeentehuis, voordat de bouwvergunning wordt verkregen, verzoeken om de urbanisatie-infrastructuur in het gebied te voltooien, in overeenstemming met de bestaande bouwwetten, en/of het perceel heeft de ruimte niet aan het publiek gegeven. administratie voor de installatie van deze infrastructuur. Dus de uiteindelijke kosten van urbanisaties kunnen op het land afhangen, en eventuele delen van het perceel kunnen worden beïnvloed door de urbanisatieregels , en als gevolg daarvan gedwongen worden om aan het openbaar bestuur te 'geven' om bijvoorbeeld infrastructuur te installeren.

Als het perceel al is gebouwd, kunnen eventuele *kosten van verstedelijking* de ontwikkeling en het gebruik van deze constructies beïnvloeden, en deze constructies kunnen ook worden *beïnvloed als ze zich midden in de toekomstige infrastructuurgebieden bevinden* . In deze gevallen zijn eigendommen gebouwd voordat de gebieden werden omgevormd tot "stedelijk" (omdat ze vrij oud waren), of eenvoudigweg omdat deze constructies werden gebouwd zonder de juiste bouwvergunning (illegaal).

In deze gevallen worden de eigendomsrechten op het perceel en de eventuele bebouwing niet geconsolideerd door de eigenaar. Met andere woorden: het openbaar bestuur kan de mogelijkheid hebben om een deel (of het geheel) van de grond te verwerven, en de constructies kunnen worden beïnvloed bij het aanpassen van het perceel aan de urbanisatievereisten. Zowel het perceel als de constructies zijn dus niet volledig geïntegreerd in de eigendomsrechten van de eigenaar, aangezien beide kunnen worden beïnvloed door de urbanisatievereisten en -projecten.

Binnen de NIET-GECONSOLIDEERDE gebieden bestaat er ook een speciale classificatie genaamd **SEMI- GECONSOLIDEERD** . Semi-geconsolideerde gebieden zijn gebieden die, omdat ze "stedelijk" zijn, zich in een van de volgende gevallen bevinden:

- **Er zijn enkele verstedelijkingswerken uitgevoerd, maar niet allemaal.**
- **Er zijn enkele delen van het land die aan het openbaar bestuur zijn gegeven voor openbare infrastructuur, maar niet alles wat de wetten vereisen.**

Dit zijn de typische gevallen die we kunnen vinden in gebieden van Valencia, Alicante (Denia, Campello, Benidoleig, Onda, Javea, Benissa, Moraira, Calpe, Gata de Gorgos, enz.), enkele andere uit Murcia, Almeria (Almanzora Valley, Vera, enz.), Málaga en Sevilla.

Meestal zijn dit gebieden waar het land altijd als "rustiek" werd beschouwd, en in de loop van de tijd vorderde de bouw van huizen met een hoge dichtheid aan bebouwing (volgens de huidige regelgeving, meer dan 6-8 per hectare). In deze gebieden zijn deze constructies min of meer voorzien van een bepaalde infrastructuur van water, elektriciteit, openbare toegang en wegen. Afhankelijk van het geval kunnen we gebieden tegenkomen waar de geïnstalleerde infrastructuur totaal is, en andere gebieden waar het armer is.

In deze gevallen zijn semi-geconsolideerde constructies legaal. En 'legaal', omdat ze zijn gebouwd met de juiste bouwvergunning, of omdat ze na de bouw gelegaliseerd zijn.

In deze gevallen 'consolideert' de eigenaar dus het eigendom van de constructie, maar niet het eigendom van de grond. Het openbaar bestuur kan dus niets doen tegen de bouw, maar de grond kan wel worden aangetast doordat delen ervan eventueel worden afgestaan voor stedelijke infrastructuur, of door verstedelijkingsheffingen.

#### **Typische problemen die we bij deze eigenschappen kunnen tegenkomen zijn:**

- **Dat het gemeentehuis kan verzoeken om een deel van de grond af te staan voor de aanleg van openbare infrastructuur (voetgangersgebieden, riolering, bedrading van elektriciteit, gas, water, enz.) om huizen uit te breiden of te bouwen op percelen binnen deze gebieden. .)**
- **Dat de eigenaren worden verzocht een deel of alle kosten van de verstedelijking van het gebied te betalen (aansluiting op riolering, water, elektriciteit, installatie van moderne septic tanks, het afgeven van een deel van het land voor de openbare weg, enz. ).**

**tla**

tax · lawyers & architects



**tla**

tax lawyers & architects

BILBAO, VALENCIA, ALICANTE, MALAGA, MALLORCA

[info@tlacorp.es](mailto:info@tlacorp.es)

[www.tlacorp.es](http://www.tlacorp.es)

+ 34 965 48 81 68