

# Cambio de uso de local a vivienda: estos son los pasos que debes seguir

- septiembre 22, 2021



*idealista.com*

*María Bernal*

La conversión de uso a vivienda, antes que un tipo de proyecto es una herramienta de cambio que se utiliza para incrementar la tan necesaria flexibilidad urbanística. Esta práctica se venía realizando con fuerza desde antes de la pandemia y desde ella, se ha ido incrementando de forma

exponencial. **María Bernal, gerente en HazteVivienda** y arquitecto técnico, nos explica cuáles son los pasos que seguir para convertir un local en vivienda.

Los cambios de uso a vivienda se están consolidando como producto preferente para inversionistas, como primera vivienda para jóvenes y también como vivienda accesible. En este último caso de vivienda accesible se hace referencia a los locales a pie de calle, donde quedan suprimidas las barreras arquitectónicas de entrada.

Se pueden realizar en locales, en oficinas y en almacenes. Hay que tener en cuenta que no venga expresamente prohibido en estatutos de la comunidad y/o que no lo prohíba la normativa del Ayuntamiento en la zona donde se encuentra el inmueble. También hay que remarcar que el cambio será viable siempre y cuando el inmueble cumpla los requisitos mínimos necesarios de habitabilidad para su conversión .

Y cuándo nos hemos decido por este tipo de proyecto ¿Qué pasos son necesarios para conseguir el cambio a vivienda?

1. **Estudio de viabilidad.** Es un paso recomendable – que no obligatorio – realizar un estudio que nos de la fiabilidad de la operación. En este estudio se realiza una visita al inmueble, se toman medidas y datos, se coteja la normativa que le afecta a dicho inmueble, se estudia la mínima distribución válida y los puntos que pueden generar más controversia: como la dotación de parking o los puntos susceptibles de ir a junta de vecinos.
2. **Contacto con el administrador de fincas** para comprobar que en los estatutos no viene expresamente prohibida la posibilidad del cambio y

para preguntar por la próxima junta de vecinos – o contemplar el realizar una junta de vecinos extraordinaria -. Esto se realiza por si es necesario que llevemos a la orden del día, algunos puntos del inmueble en el que estamos interesados, como pueden ser la salida de humos, apertura de huecos a patio y acceso desde el portal.

3. **Proyecto técnico visado.** Tanto si se hace a través de declaración responsable, cómo si lo realizamos a través de obtención de licencia de obra (un método u otro según el Ayuntamiento), es necesario que el proyecto esté visado por técnico, lo que quiere decir que dicho técnico, tiene que estar colegiado.
4. **Pago de tasas.** Para iniciar las obras se han de abonar unas tasas: tasa administrativa por admisión a trámite (la cantidad varía según el Ayuntamiento) y el 4% del Icio (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras).
5. **Declaración responsable o licencia de obra.** Los dos procedimientos habituales – hoy por hoy – que conviven para afrontar este tipo de proyectos. Se debe cumplimentar la solicitud y adjuntar los documentos necesarios – entre los que se encuentra el proyecto técnico -.
6. **Ejecución de la obra.** Inicia la reforma para acondicionar el espacio que se va a constituir como vivienda. Es un proceso que necesita control y supervisión. En este punto remarcar la importancia de la empresa constructora, ya que es necesario que la empresa constructora tenga el número REA (número que acredita que está dentro del registro de empresas autorizadas)
7. **Primera ocupación.** Realizada la obra se cumplimenta la solicitud para la primera ocupación. Una vez que le asignen a la obra un técnico del Ayuntamiento, se pondrá en contacto con nosotros para realizar la visita

necesaria de comprobación. En esta visita se coteja que la obra realizada cumple la normativa y así obtiene el uso residencial.

Hay que tener en cuenta que este tipo de proyectos son trajes a medida que se realizan dependiendo de cómo sea el inmueble que se va a transformar a vivienda. Además, cada municipio dispone diferentes métricas a cumplir, a través de sus planes generales de ordenación urbana (PGOU). Una de las conclusiones principales que podemos sacar es que es muy recomendable realizar un estudio de viabilidad antes de la toma de decisión, para asegurar la fiabilidad de la operación.