

Permisos de Construcción y Documentación

Lo que debe verificar antes de firmar cualquier contrato

Marco legal

La documentación de permisos de construcción es el área donde se cometen los errores más graves en la compra de inmuebles en Bulgaria. Un edificio sin los permisos correctos no puede ocuparse, venderse ni hipotecarse legalmente. Esta guía explica la secuencia obligatoria de permisos exigida por la Ley de Ordenación del Territorio de Bulgaria (ZUT).

1. La Secuencia Obligatoria de Permisos

Permiso de Urbanización (Razreshenie za Proektirane)

Emitido por el arquitecto jefe municipal. Confirma que el terreno tiene la clasificación correcta para uso residencial (Zona Zh1/Zh2 en la región de Burgas) y que los parámetros del proyecto propuesto cumplen con el Plan de Ordenación Detallado.

Permiso de Obras (Razreshenie za Stroezh)

El permiso principal según el Art. 148 ZUT. Aprueba los planos arquitectónicos, cálculos estructurales, seguridad contra incendios y el Certificado de Eficiencia Energética. Solicite siempre una copia certificada de este documento.

Protocolo de Inicio de Obras (Protocolo 2)

Se firma antes de comenzar los trabajos de excavación. Registra la fecha de inicio, el director de obra autorizado y activa el seguro del contratista. Se archiva en la Dirección Nacional de Control de la Construcción (DNSK).

Acta 14 — Finalización Estructural

Se emite cuando los cimientos, columnas y forjados están completos y han sido inspeccionados. Confirma que la estructura portante es sólida y está correctamente ejecutada.

Acta 15 — Protocolo de Inspección Final

Protocolo plurilateral firmado por el promotor, el contratista, todos los ingenieros proyectistas, la supervisión independiente y un representante municipal. Confirma que el edificio coincide con el permiso aprobado. Condición previa al Acta 16.

Acta 16 — Permiso de Uso (Razreshenie za Polzvane)

El certificado final y jurídicamente vinculante que acredita que el edificio es seguro, esta terminado y es apto para su uso. NUNCA compre un inmueble para habitarlo sin el Acta 16. Las compras sobre plano antes del Acta 16 son legales pero conllevan riesgo de ejecución de obra.

Certificado de Eficiencia Energetica (CEE)

Obligatorio según la Directiva 2010/31/UE. Los edificios nuevos deben alcanzar como mínimo la clase energética C. Debe entregarse al comprador en el momento de la firma del acto notarial.

2. Lista de Verificación de Documentos Pre-Compra

Documento	Finalidad	Estado a verificar
Extracto del Registro de la Propiedad	Confirma que el promotor es el propietario legal del terreno	Vigente; promotor como titular
Croquis Catastral (Skitsa)	Delimita los límites exactos de la propiedad	Emitido en los últimos 6 meses
Certificado de Cargas	Sin hipotecas, embargos ni cargas	Emitido en los 10 días anteriores a la firma
Permiso de Obras	Construcción legalizada y autorizada	Vigente; no caducado (plazo de 3 años)
Acta 15 o Acta 16	Construcción finalizada conforme al proyecto	Firmada por todas las partes
Certificado de Eficiencia Energetica	Clase de rendimiento energético	Mínimo clase C
Certificado de Seguridad Contra Incendios	Aprobación del Ministerio del Interior	Emitido antes del Acta 16
Certificado de Conexión de Agua y Saneamiento	Conexión legal a la red de ViK Burgas	Conexión confirmada
Certificado de Deudas Tributarias	Sin deudas municipales pendientes	Emitido en los últimos 3 meses

Nota importante

Nunca base su decisión únicamente en copias proporcionadas por el promotor. Su abogado independiente debe obtener todos los documentos directamente de las fuentes oficiales: el Registro de la Propiedad, la Agencia del Catastro y el Ayuntamiento de Burgas. Esta comprobación independiente es la protección más eficaz contra fraudes o cargas ocultas.

Este documento tiene caracter informativo y no constituye asesoramiento juridico. Consulte siempre con un abogado independiente antes de proceder con la compra. | Kavaleo | kavaleo.eu | hello@kavaleo.eu