

Apertura de Negocios en Locales.

0. Índice

1. Introducción. Objetivos
2. Criterios de selección
3. Procedimientos y mecanismos legales para la apertura de negocios
4. Ejemplos de apertura de negocios
5. Costes asociados a la apertura de un local
6. Resumen y Tips.

1. Introducción

En el momento en el que se decide emprender un negocio, entran en consideración multitud de condicionantes, tales como el modelo de negocio, público objetivo, clientes potenciales, etc. Pero una vez decidido todo esto, entran en juego los condicionantes inherentes a la elección del local dónde desarrollar la actividad en cuestión. Por supuesto, los **condicionantes típicos** en ese momento suelen ser la **ubicación del local, la superficie, la necesidad o no de disponer de escaparate, comunicaciones, etc.** Pero es en este momento cuando debemos saber que no sólo existen los condicionantes que se imponga uno mismo, sino que hay que tener en cuenta la **normativa que regula tanto la apertura de locales, como la normativa específica que regula el sector** en el que se desarrolla nuestro proyecto. Puesto que serán **los técnicos del Ayuntamiento los que nos faciliten la licencia de apertura del local**, debemos asegurarnos que el nuestro cumple con todas estas premisas.

La forma en la que los técnicos municipales comprueban la adecuación del local a la normativa vigente, es mediante la supervisión del **proyecto de actividad**. Este proyecto es realizado por un técnico competente (**arquitecto técnico, arquitecto o ingeniero**) y justifica que el local cumple con las exigencias mínimas.

Por ello, en el presente módulo se aportan los procedimientos y sistemas a tener en cuenta para poder abrir nuestro local sin ningún problema y en el menor tiempo posible.

2. Criterios de selección

En la introducción se ha hablado de los criterios de selección, tanto de los que se impone el titular de la actividad como de los que impone la normativa. Los que impone el titular serán criterios personales que vendrán determinados en función de las necesidades de cada uno, pero como se ha dicho, estos criterios deben casar con los criterios técnicos.

Entre los criterios más importantes a tener en cuenta se encuentran los siguientes:

- Todo local de trabajo debe disponer **al menos de un aseo para los trabajadores**
- Si además el local es de **pública concurrencia**, dispondrá de **aseos para los clientes**
- Todo local debe tener una **altura mínima interior de 2,50 m.** (en casos especiales puede ser más)

- Todo el local debe ser **accesible y no disponer de escalones o desniveles** que no se salven mediante rampa.
- Si el local dispone de un altillo, éste necesariamente estará comunicado mediante ascensor o salvaescaleras mecánico.

Estos serían los criterios más comunes o más restrictivos a tener en cuenta. Por supuesto, dada la extensa normativa que existe al respecto, la casuística que se genera es también extensísima. De ahí la importancia de asesorarse correctamente antes de la compra o el alquiler del local.

IMPORTANTE: No es poco común que el interesado en abrir su nuevo negocio realice la búsqueda de local en bases a sus propios criterios. Una vez seleccionado y formalizado el alquiler del local acuden al técnico que les debe redactar el proyecto de actividad para realizar la apertura. En ese momento es cuando descubren que el local elegido no es adecuado para realizar la actividad en cuestión, con los consiguientes problemas que ello genera. Por tanto, **es importantísimo dejarse asesorar por el técnico que vaya a realizar el proyecto de actividad desde el momento de búsqueda de local. De este modo se evitarán problemas y situaciones desagradables posteriores.**

3. Procedimientos y mecanismos legales para la apertura de negocios

Tipos de Actividad

Existen distintos tipos de procedimientos para abrir un negocio, y el tipo vendrá determinado básicamente por el **tipo de actividad**.

En el campo de las licencias de apertura se diferencian **dos tipos elementales de actividades**:

- *Actividades Inocuas* Son las actividades que no se consideran molestas o perjudiciales para el medio ambiente o para las personas. (p.e.: una zapatería, un kiosko..)
- *Actividades Calificadas* Son las actividades que no se consideran molestas o perjudiciales para el medio ambiente o para las personas.(p.e.: un restaurante, un taller mecánico...)

Las actividades Calificadas podrán ser además **de pública concurrencia**.

¿Cómo conocer de qué tipo es mi actividad?

Existe un Nomenclátor que clasifica todos los tipos de actividades que se consideran molestas o perjudiciales, por lo que si encontramos nuestra actividad en dicho nomenclátor se tratará de una actividad calificada, y si no se encuentra será inocua.

No obstante, cabe destacar que el nomenclátor es un documento relativamente antiguo, por lo que pueden existir actividades que no se encuentren relacionadas en él y que los técnicos municipales puedan considerarla nociva o molesta, por lo que lo más sensato siempre es **acudir a los técnicos municipales y comentarles el caso y que sean ellos quienes valoren qué tipo de actividad sería**. Puesto que serán los técnicos municipales quienes aprobarán o denegaran la licencia de apertura, su opinión sobre el asunto es más que importante.

Instrumentos de Intervención.

Una vez conocemos el tipo de actividad, ésta nos dirá indirectamente que instrumento de intervención procede en cada caso. Para este tipo de intervenciones existen principalmente dos tipos de instrumentos:

- **Comunicación Ambiental:** Para actividades Inocuas
- **Licencia Ambiental:** Para actividades Calificadas

Tanto la comunicación ambiental, como la licencia ambiental se justifican mediante el Proyecto de Actividad. La única diferencia entre ellas es que la Licencia Ambiental debe cumplir con un número mayor de normativas que la Comunicación Ambiental, por lo que el Proyecto de Actividad de una Licencia Ambiental suele ser bastante más extenso que el de una Comunicación Ambiental.

Existen **otros casos**, como el de actividades realizadas por trabajadores profesionales por cuenta propia, es decir, abogados, médicos, arquitectos o cualquier otra profesión con regulación legislativa propia, y que vayan a desarrollar su actividad en el Régimen de Trabajadores Autónomos (es decir, que no formen sociedad) en el cual el instrumento es el de la **Licencia de 1ª Ocupación**. Básicamente se compone de un Proyecto de Actividad, pero cambia el trámite administrativo

Tipos de procedimientos: La declaración responsable

Respecto al procedimiento, recientemente se ha introducido en el campo de las licencias de apertura una nueva normativa que incorpora la llamada **Declaración Responsable**.

Anterior a este instrumento, el procedimiento a seguir era la entrega de la documentación en el ayuntamiento (instancia general y proyecto de actividad) y una vez los técnicos municipales comprobaban la documentación y comprobaban que el local se ajusta a lo indicado en el proyecto, se otorgaba la licencia de apertura. Este procedimiento tenía un problema, y era que desde los ayuntamientos les era muy complicado revisar toda la documentación y realizar la visita al local para comprobarla, con lo que esta visita solía demorarse unos seis o siete meses. Dado que el titular de la actividad en cuestión no podía permitirse permanecer sin abrir durante 6 meses desde la entrega de la documentación (por todo lo que ello supone: pago de alquiler, pago de suministros, impuestos, etc... y todo sin poder empezar la actividad) lo que se hacía era abrir una vez se entregaba la documentación sin tener la licencia de apertura. El gobierno era consciente de ello, y de la cantidad de negocios que empezaban su

actividad de forma ilegal por lo que lo solucionó mediante la introducción de la Declaración Responsable.

La **Declaración responsable es un documento que se entrega junto con el Proyecto de Actividad**, y que básicamente indica que **el titular de la actividad declara, bajo su responsabilidad, que el local cumple con las exigencias mínimas para el desarrollo de la actividad**. Con esto lo que se ha hecho es derivar la responsabilidad de los técnicos municipales a los propios titulares de la actividad y, en consecuencia, a los técnicos que realizan el Proyecto de Actividad.

Por tanto, entregando dicha declaración responsable en el registro del Ayuntamiento, automáticamente se podrá iniciar la actividad, sin que ello signifique que en el momento en el que los técnicos realicen la visita no puedan revocar la licencia.

Para el caso de la Licencia de 1ª Ocupación, de la que se ha hablado en el anterior apartado no procede dicha declaración responsable. Se tramitará con la entrega de la documentación en el ayuntamiento, y se otorgará la licencia una vez revisada la documentación y tras la comprobación que los técnicos realizarán in situ.

Una vez entregada la documentación, los técnicos del ayuntamiento se pondrán en contacto con el titular de la actividad para realizar una visita al local y comprobar que efectivamente lo indicado en el proyecto de actividad se adecua a la realidad. Esta visita se suele producir pasados al menos 6 meses desde la entrega de la documentación, principalmente por la sobresaturación de trabajos de los técnicos, y por tanto por la extensa espera que se produce debido a los expedientes pendientes.

Procedimiento para tramitar la apertura cuando se prevé la ejecución de obras

Al igual que sucede en el resto de casos, dependerá de la forma en la que articula cada administración local este tipo de procedimientos, pero tendremos en cuenta algunos puntos básicos.

En el caso en el que se prevé la ejecución de obras en el local, debemos tener presente que debemos legalizar dichas obras, por lo que procederá realizar la licencia de obras. Usualmente, en el caso de apertura de negocios, a una escala normal, suele ser suficiente con una licencia de obra menor. Cada ayuntamiento clasifica de una forma distinta entre obra mayor y obra menor, y será el técnico que tramite las obras a quien le compete comprobar dicha circunstancia.

Una vez comprobado que se trata de una obra menor, debemos formalizar la licencia de obra mediante el formulario que se requiera en el ayuntamiento, y mediante, por supuesto, el pago de la tasa e impuesto correspondiente.

Es importante saber que al igual que existe una declaración responsable para la tramitación de la licencia de apertura (comunicación o licencia ambiental) existe de igual forma una **declaración responsable para la presentación de la licencia de obras**. Al igual que sucede con la declaración responsable de la licencia de apertura, mediante

la declaración responsable de licencia de obras, el propietario declara, bajo su responsabilidad, que las obras a realizar se ajustan a la documentación técnica entregada a los servicios técnicos del ayuntamiento. La documentación técnica que se suele solicitar para la aprobación de la licencia de obras es una pequeña **memoria técnica, junto con una valoración de las obras**, dicha valoración determinará el importe de las tasas e impuestos, que está condicionado al importe de las obras.

4. Ejemplos de apertura de negocios

Local para oficina de consultoría de servicios sociales

En este caso, se requería la apertura de un negocio situado en un bajo de Ontinyent. La actividad a desarrollar en él era la de una oficina de consultoría de servicios sociales, por lo que el trámite será la realización de una Comunicación Ambiental, ya que la actividad no se encuentra entre las calificadas.

En este local además, requería de la ejecución de obras en el mismo, ya que se iba a producir un cambio de uso, puesto que el anterior uso era de venta de material deportivo, era completamente necesario adecuarlo a las nuevas necesidades.

El procedimiento a seguir fue sencillo. Hubo que entregar en el Ayuntamiento una copia de los documentos que a continuación se relacionan:

- Declaración responsable de la licencia de obra
- Impreso de solicitud de la licencia de obras
- Memoria técnica de las obras
- Valoración de las obras
- Declaración responsable para la comunicación ambiental
- Proyecto de Actividad firmado por técnico competente

Una vez entregada toda esta documentación ya pueden iniciarse las obras, y una vez realizadas las obras podrá iniciarse la actividad. Siempre a expensas de la visita de los técnicos municipales que validarán dicho procedimiento.

Local para oficina de abogados

Este fue un caso peculiar, en el cual se pretendía desarrollar una actividad propia de un despacho de abogados. El local se encontraba en el entresuelo de un bloque de viviendas. En este caso, no fue necesaria la realización de obras, puesto que el local estaba perfectamente adecuado para la actividad, ya que no hubo un uso previo y disponía de los mínimos para el uso requerido.

Puesto que se trata de una actividad a desarrollar por profesionales cuya actividad se regula mediante una reglamentación específica (como médicos, arquitectos, abogados, aparejadores) y al desarrollar esta actividad en régimen de autónomos, éstos quedan exentos de la comunicación ambiental. No obstante, el ayuntamiento establece la legalización de la actividad mediante la licencia de 1º ocupación. Este trámite no está

sujeto a la declaración responsable, por lo que la documentación que se entregó al ayuntamiento fue la siguiente:

- Una instancia solicitando la licencia de 1º ocupación en base a la documentación adjunta
- El proyecto de actividad firmado por técnico competente.

Al no incluirse en el procedimiento la declaración responsable, no se puede abrir al público el negocio hasta que no se produzca la visita de los técnicos municipales al establecimiento, y otorguen el visto bueno.

En este caso fue determinante el hecho de disponer del documento aprobatorio de la actividad por parte del Ayuntamiento, ya que el local no disponía de suministro de agua potable y la entidad suministradora solicita este tipo de documentos para poder dar de alta un servicio.

5. Costes asociados a la apertura de un local

Una vez visto todo lo necesario para realizar la apertura de un local, podemos establecer algunos precios (siempre orientativos) de lo que supondrá cada documento que necesitemos:

- Proyecto de Actividad para Licencia Ambiental	800€
- Proyecto de Actividad para Comunicación Ambiental o Licencia de Primera Ocupación	400€
- Tasas Ayuntamiento Comunicación Ambiental	400€ *
- Tasas Ayuntamiento Licencia Ambiental	750€ *
- Tasas Licencia de primera ocupación	No hay *
- Tasas Licencia de Obras	1,29% del ppto obras *
- Impuesto sobre construcciones ICIO	3,40% del ppto obras **

(*) Estos precios dependerán del Ayuntamiento. Los que se indican corresponden al Ayuntamiento de Ontinyent.

(**) En el Ayuntamiento de Ontinyent existe una bonificación del 95% del ICIO cuando las obras son para apertura de actividades

No obstante los precios indicados, debemos siempre informarnos en las oficinas técnicas de cada ayuntamiento sobre las posibles bonificaciones de las que podamos disponer. Por ejemplo, en Ontinyent, si abrimos un negocio en la calle Maians, estaremos exentos de pagar la tasa de Comunicación Ambiental o Licencia Ambiental, según el caso. Por lo que vemos la importancia de informarse antes de tener clara una ubicación o un local porque se pueden obtener importantes rebajas.

Evidentemente, en aquellos casos en los que no se realicen obras no existirá el coste de la licencia de obras ni del ICIO.

6. Resumen y tips

- En resumen, **todo negocio** que vaya a abrir sus puertas al público debe **justificar que el local cumple con la normativa mínima** de accesibilidad, evacuación en caso de incendio, etc. mediante el Proyecto de Actividad
- El **Proyecto de Actividad** lo redacta un técnico competente (**Arquitecto o Arquitecto Técnico**) y se presenta en la **oficina técnica del ayuntamiento**, donde los técnicos evaluarán la adecuación del local al uso y aceptarán o denegarán la licencia.
- **Dependiendo de la actividad, local y forma jurídica** de la persona que inicia el negocio deberemos ajustarnos a **un tipo u otro de procedimiento**.
- Es aconsejable ponerse **en contacto con el técnico** que suscribirá el proyecto **antes incluso de tener el local**.
- Debemos **dejarnos aconsejar** tanto por el técnico que nos redactará el proyecto de actividad, como por el técnico municipal, que será al fin y al cabo quien aprobará o denegará la actividad.
- Hay que intentar estar presente en todas las reuniones que tenga nuestro técnico con el técnico del ayuntamiento, para saber qué es lo que vamos a necesitar y por qué.
- Hay que evitar ocultar información a los técnicos, puesto que en la futura visita se podrán advertir divergencias entre proyecto y realidad y provocar la no aceptación de la actividad.