



CURSO/GUÍA PRÁCTICA RUINA URBANÍSTICA

**Edificios en ruina, solares
abandonados y
rehabilitación de edificios.**



Índice

PARTE PRIMERA.

Solares abandonados.

Capítulo 1. El derecho y el deber de edificar.

- 1. El derecho y el deber de edificar.**
- 2. El proceso de edificación inherente al de conservación.**
- 3. El deber de edificar.**

TALLER DE TRABAJO.

Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- 1. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.**
- 2. El deber de conservación.**
- 3. Límites del deber de conservación. La ruina edificatoria.**
- 4. Regulación de las actuaciones de transformación urbanística.**
 - Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.
 - Actuaciones sobre el medio urbano.
- 5. Planes de rehabilitación urbanística.**
- 6. Sujetos obligados a asumir el coste de las obras de rehabilitación, regeneración y renovación aprobadas por la Administración y medidas para facilitar su financiación.**
- 7. Modalidades de gestión directa e indirecta en la rehabilitación urbanística.**

Capítulo 2. El deber de edificar y la ejecución forzosa en la Comunidades Autónomas.

Andalucía.
Aragón.
Baleares
Canarias.
Cantabria.
Castilla la Mancha.
Castilla y León.
Cataluña
Extremadura.
Galicia.
La Rioja.
Madrid
Murcia.
Navarra.
País Vasco.
C. Valenciana.

Capítulo 3. Plazo en que se debe edificar.

Capítulo 4. Si no se edifica en plazo: venta forzosa como sanción por no edificar.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

1. Venta forzosa como sanción por no edificar.

2. ¿Cómo es la venta forzosa, por concurso público o subasta?. Especialidades por Comunidades Autónomas.

PARTE SEGUNDA

Formularios de Inspección por incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y Formularios para solares abandonados.

A. FORMULARIOS DE INSPECCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

1. Acta de inspección

2. Denuncia de particular

3. Providencia de la alcaldía.

4. Informe técnico.

5. Alegaciones de la propiedad al acuerdo de inicio de la orden de ejecución

6. Informe jurídico

B. FORMULARIOS PARA SOLARES ABANDONADOS.

1. Expediente de incumplimiento del deber de edificar.

- a. Expediente declarativo de incumplimiento del deber de solicitar licencia y de edificar en plazo.
- b. Modelo de expediente
- c. Notificación a los interesados
- d. Alegaciones

2. Resolución declarativa de la extinción del derecho de edificar, con caducidad de la licencia de edificación, por incumplimiento de los plazos establecidos en la misma

3. Procedimiento de inscripción en el registro municipal de solares y terrenos sin urbanizar.

- a. Por iniciativa del ayuntamiento
- b. Por instancia de cualquier persona.
- c. Notificación
- d. Publicación
- e. Informe técnico y jurídico
- f. Acuerdo municipal de inclusión del terreno en el registro municipal de solares y terrenos sin urbanizar
- g. Notificación y publicación del acuerdo municipal de inclusión del terreno en el registro municipal de solares y terrenos sin urbanizar

PARTE TERCERA.

El particular y el edificio en ruina.

Capítulo 5. El deber de conservación y ejecución de obras por ruina urbanística.

1. Deber de conservación

2. ¿Hasta dónde deben llegar las obras de conservación?.

3. Si no se rehabilita: Órdenes de ejecución.

4. Clases de órdenes de ejecución

5. Finalidades de las órdenes de ejecución.

TALLER DE TRABAJO

Catálogo de intervenciones prioritarias en el espacio público urbano. Proceso de clasificación y priorización, rehabilitando o restaurando parte o todas las fachadas y medianeras de los edificios en ruina urbanística o en desuso.

Zonas de estudio y clasificación

1. Intervenciones prioritarias en edificios.
2. Intervenciones prioritarias en entornos urbanos.
3. Intervenciones prioritarias en elementos puntuales.

Información previa

Recomendaciones de rehabilitación edificatoria.

Edificios en obras, en ruinas o solares vacíos.

Capítulo 6. Invertir en edificios en ruina.

1. ¿Qué es un edificio en ruina?. El estado ruinoso de un edificio.
2. Características del estado de ruina.
3. La ruina de un edificio: una clasificación administrativa.

TALLER DE TRABAJO

El perito judicial.

Redacción de informes periciales en caso de patología de la edificación.

INFORMES, DICTÁMENES Y PERICIALES

FASE DE PREPARACIÓN

REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

CRITERIOS DE OBJETIVIDAD E IMPARCIALIDAD (CUMPLIMIENTO CON CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN).

RECOMENDACIONES RESPECTO A LA PATOLOGÍA EDIFICATORIA.

ETAPAS DEL ESTUDIO PATOLÓGICO

RECONOCIMIENTO E INSPECCIÓN OCULAR

ANÁLISIS SOBRE SEGURIDAD EDIFICATORIA

1. Análisis de la organización estructural

2. Análisis de los daños

REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

PRESENTACIÓN

1. Portada

2. Índice

3. Derechos de propiedad intelectual.

4. Descripción del edificio

TALLER DE TRABAJO.

Modelo de informe de evaluación de edificio a efectos de analizar un posible situación de ruina edificatoria.

TALLER DE TRABAJO.

Todo lo que hay saber de los edificios en ruina.

Capítulo 7. El propietario de edificios en ruina.

1. ¿Tengo obligación de conservarlo y repararlo?. ¿Qué sucede si no lo reparo?

2. Deberes del propietario

- a. Las leyes reguladoras
- b. Intervención administrativa

3. El deber de conservación y su relación con la declaración de ruina.

- a. El deber de conservación y la ruina económica.
- b. El deber de conservación y el urbanismo.

4. El deber de conservación por razones turísticas y estéticas

5. El deber de conservación de la propiedad monumental

6. La conservación de urbanizaciones.

TALLER DE TRABAJO.

El deber de conservación y la normativa urbanística estatal y autonómica.

TALLER DE TRABAJO.

¿Es transmisible la licencia de demolición?

Capítulo 8. Clases de ruina.

1. Introducción al momento en que llega el estado de ruina.
2. Ruina técnica o física
3. Ruina económica
4. Ruina urbanística
5. Ruina inminente
6. La ruina incipiente
7. Ruina parcial.

Capítulo 9 La declaración de ruina en las Comunidades Autónomas.

1. Ámbito general de la declaración de ruina
2. El procedimiento de declaración de ruina
3. Antecedentes históricos estatales.
4. Los supuestos legales de ruina en la legislación autonómica
 - a. Concepto legal de obras de reparación necesarias.
 - b. Límite del deber de conservación.

TALLER DE TRABAJO

El expediente contradictorio de ruina y sus aspectos autonómicos.

1. Supuestos de ruina.
2. El Procedimiento de declaración de ruina.

Capítulo 10. Las clases de ruina en las Comunidades Autónomas.

Andalucía.

TALLER DE TRABAJO

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

Ruina urbanística.

- 1. Ruina urbanística.**
- 2. Clases de ruina.**
 - a. Ruina parcial.
 - b. Ruina total
- 3. Expediente de declaración de ruina**
- 4. Medidas de seguridad en supuestos de ruina inminente.**
- 5. Efectos de la declaración de ruina urbanística.**

TALLER DE TRABAJO.

La ruina urbanística en Andalucía.

- 1. Ruina urbanística.**
- 2. Clases de ruina.**
 - a. Ruina parcial.
 - b. Ruina total
- 3. Expediente de declaración de ruina**
- 4. Medidas de seguridad en supuestos de ruina inminente.**
- 5. Efectos de la declaración de ruina urbanística.**

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos para la ruina urbanística en Andalucía.

Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional, en Andalucía.

Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Andalucía.

Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución, en Andalucía.

Inicio del expediente de ruina en Andalucía.

Orden de ejecución de obras en Andalucía.

Resolución final de expediente de declaración de ruina en Andalucía.

Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Andalucía.

Aragón
Asturias
Baleares

- 1. Declaración de estado ruinoso.**
- 2. Procedimiento para la declaración de estado ruinoso.**
- 3. Ruina física inminente.**

TALLER DE TRABAJO

La ruina urbanística en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

Supuestos de ruina de inmuebles.
Declaración de estado ruinoso.
Inicio del procedimiento para la declaración de estado ruinoso.
Tramitación del procedimiento.
Contenido de la resolución que pone fin al procedimiento.
Efectos de la declaración de estado ruinoso.
Supuesto de ruina física inminente.
Canarias
TALLER DE TRABAJO

La ruina urbanística en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

1. Situación legal de ruina

2. Ruina inminente

3. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención

Cantabria.
Castilla-La Mancha
Castilla y León.
Cataluña.

1. Expediente de declaración de ruina.

2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.

- a. Órdenes de ejecución y supuestos de ruina.
- b. Declaración de estado ruinoso.
- c. Clases de ruina (técnica, económica y urbanística).
- d. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.

TALLER DE TRABAJO

Formularios del expediente de ruina en Cataluña.

Inicio del expediente de ruina en Cataluña.

Orden de ejecución de obras en Cataluña.

Resolución final de expediente de declaración de ruina en Cataluña.

Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de urgencia y peligro en la declaración de ruina en Cataluña.

Extremadura.
Galicia

TALLER DE TRABAJO

Formularios específicos para la ruina en Galicia.

Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Galicia

Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella, en Galicia.

Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución, en Galicia.

Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Galicia.

Resolución final de expediente de declaración de ruina en Galicia.

Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Galicia.

Madrid

Murcia

Navarra

País Vasco

Rioja

C. Valenciana

TALLER DE TRABAJO

La ruina urbanística en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

- 1. Declaración de edificios en situación legal de ruina.**
- 2. Amenaza de ruina inminente.**
- 3. Intervención en edificios catalogados.**

TALLER DE TRABAJO

Sobre las clases de ruina.

- 1. Ruina técnica**
- 2. Ruina económica.**
- 3. Ruina inminente.**

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico. Ruina inminente. Supuestos excepcionales de prevención de daños a personas y bienes sin audiencia del propietario.

PARTE CUARTA.

La administración ante los edificios en ruina (perspectiva estatal y autonómica).

Capítulo 11. La declaración de un inmueble en estado ruinoso.

- 1. La orden de ejecución y el procedimiento de declaración de un inmueble en estado ruinoso**
- 2. Características de la orden de ejecución**
- 3. La eficacia de los actos administrativos**
 - a. Fundamento de la eficacia
 - b. Límites de la eficacia: la tutela judicial y la inviolabilidad de domicilio

TALLER DE TRABAJO

Órdenes de ejecución en caso de ruina de edificios.

- 1. Concepto**
- 2. Contenido**
- 3. Administración competente**

4. Destinatario

5. Determinación de las obras

6. Procedimiento: audiencia de los interesados

7. Ejecución subsidiaria

TALLER DE TRABAJO.

El informe de ruina por el arquitecto municipal.

- Los límites en la declaración de la ruina puede salir muy caros a los ayuntamientos que se precipitan.

Capítulo 12. El procedimiento en la orden de ejecución.

1. Generalidades e iniciación

2. El expediente

3. Instrucción

4. Audiencia de propietarios y ocupantes del edificio

5. Informes periciales

6. Conclusión del expediente: elevación de propuesta.

7. La resolución u orden de ejecución

8. Efectos de la orden de ejecución

9. Caducidad del expediente.

10. Especialidades autonómicas en el procedimiento de declaración de ruina.

Aragón
Baleares
Canarias
Cantabria
Castilla-La Mancha
Castilla y León
Cataluña
Extremadura
Galicia
Madrid
Murcia
Navarra
País Vasco
Comunidad Valenciana

TALLER DE TRABAJO.

Todo lo que hay que saber de las órdenes de ejecución.

Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón
Declaración de ruina
Órdenes de ejecución y declaración de ruina

TALLER DE TRABAJO.

La ejecución forzosa.

1. La ejecución forzosa de los actos administrativos

2. La ejecución subsidiaria

3. La vía de apremio y otros medios de ejecución forzosa

4 Las órdenes de ejecución en el ordenamiento urbanístico estatal y autonómico.

- a. Introducción
- b. El deber de vigilancia de la Administración autonómica y local.
- c. Las órdenes de ejecución por motivos de interés turístico o estético.

TALLER DE TRABAJO.

El acto de declaración de ruina.

1. La declaración de ruina.
2. El ayuntamiento ante el acto de declaración de ruina.
3. Acto administrativo reglado y “objetivo”.

TALLER DE TRABAJO

El expediente de ruina urbanística.

1. Supuestos legales de ruina.
 - a. Ruina Económica
 - b. Ruina física o técnica
 - c. Ruina urbanística
2. Tramitación del expediente de ruina a instancia de parte.
3. Procedimiento
4. Conclusión y propuesta.
5. Supuesto de demolición.

PARTE QUINTA

Ya se ha declarado la ruina, ¿y ahora qué?.

Capítulo 13. Efectos de la declaración de ruina.

1. Reparaciones, demolición y desalojo de los ocupantes
 - a. Demolición
 - b. Medidas de seguridad
2. Inscripción en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar (o equivalente autonómico).
3. Inscripción en el Registro de la Propiedad
4. Indemnización de daños y perjuicios

TALLER DE TRABAJO

Modelo de Instrucción reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Protocolo de actuación y del régimen de incorporación, mantenimiento y causas de exclusión en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas.

Criterios de inclusión en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas

Criterios de exclusión en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas

Criterios de cancelación en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas

Determinación de prioridades para la iniciación del procedimiento de venta forzosa

Colocación en situación de ejecución por sustitución y aprobación del Pliego de Condiciones

Capítulo 14. El problema de los edificios de renta antigua.

1. Resolución del contrato de arrendamiento.
2. Derecho de retorno a favor de arrendatarios

TALLER DE TRABAJO

La incidencia de una situación de ruina en una relación arrendaticia de vivienda anterior al 9 de mayo de 1985.

TALLER DE TRABAJO

Edificios arrendados en ruina. Autorización gubernativa para demolerlos para su posterior reedificación

TALLER DE TRABAJO.

Autorización gubernativa para demolerlos para su posterior reedificación. La claves del recurso contencioso-administrativo contra la autorización del gobernador en el derribo para nueva edificación previsto en el nº 2 del artículo 62 de la LAU.

PARTE SEXTA.

La ruina de los edificios de patrimonio histórico.

Capítulo 15. La ruina de los edificios de patrimonio histórico.

1. Introducción.
2. La protección del patrimonio histórico
3. Los problemas derivados de la ruina y posible demolición de inmuebles pertenecientes al patrimonio histórico
4. Legislación estatal
5. Efectos en función de la clase de ruina.
 - a. La Ruina Económica
 - b. La Ruina Técnica
 - c. La Ruina Urbanística
 - d. La Ruina Inminente
 - e. Edificio cultural.
7. La demolición de edificios
7. La rehabilitación como alternativa a la situación de ruina y demolición de los inmuebles culturales.

PARTE SÉPTIMA.

La responsabilidad de la ruina en la obra nueva.

Capítulo 16. La responsabilidad de los técnicos (arquitectos, aparejadores, etc), promotor y fabricante en la declaraciones de ruina de nuevos edificios.

1. Ley 38/1999 (LOE)
2. Solidaridad impropia y litisconsorcio
3. La expansión de la responsabilidad

4. Arquitecto técnico y constructor.
5. Arquitecto y arquitecto técnico.
6. La garantía incondicional prestada por el promotor
8. Indemnización de otros daños
9. Certificación final de obra como clave de la responsabilidad.

PARTE OCTAVA.

Formularios.

A. PRELIMINARES A LA SITUACIÓN DE RUINA.

1. Declaración de ruina sin peligro inmediato (de oficio y a instancia de los interesados).
 - a. Modelo de Iniciación a instancia de los interesados.
 - b. Iniciación de oficio, en virtud de parte Policía Local.
2. Decreto del alcalde disponiendo visita de inspección

B. DECLARACIÓN DE RUINA A INSTANCIA DE PARTICULAR.

1. Declaración de ruina. Iniciación por denuncia de particular
2. Providencia acordando información previa de los hechos denunciados
3. Decreto por el que se declara la improcedencia de iniciar el expediente de orden de ejecución
4. Decreto de iniciación del expediente por denuncia de particular.
5. Trámite de audiencia al interesado
6. Informe del técnico competente.
 - a. Informe Servicios Técnicos municipales
 - b. Informe jurídico
7. Decreto del alcalde poniendo el expediente de manifiesto a los interesados.
8. Informe del Secretario.
 - Modelo a.
 - Modelo b.
9. Resolución del expediente y notificación a los interesados.
 - Modelo a.
 - Modelo b.
10. Notificación resolución.
11. Comprobación de la ejecución de lo ordenado.
12. Decreto iniciando expediente ejecución subsidiaria.

C. DESALOJO, MEDIDAS URGENTES Y DERRIBO.

1. Desalojo, medidas urgentes y derribo.

D. EXPEDIENTES PARA SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DEL PROPIETARIO

1. Resolución acordando ejecución subsidiaria
2. Notificación. Decreto iniciación

3. Informe técnico

4. Trámite audiencia

5. Informe jurídico con propuesta.

6. Resolución.

TALLER DE TRABAJO

Caso real de declaración de ruina urbanística con valoración previa de ejecución subsidiaria.

Caso real de ejecución subsidiaria en declaración de ruina urbanística.

E. EXPEDIENTE CONTRADICTORIO DE RUINA. DESARROLLO COMPLETO DEL EXPEDIENTE.

1. Iniciación de expediente

2. Informe sobre la situación del inmueble, en orden a si procede el- procedimiento ordinario, o la adopción de medidas de seguridad

3. Audiencia de. los interesados

4. Decreto de la Alcaldía disponiendo la realización de dictamen pericial

5. Informe técnico

6. Informe Jurídico

7. Resolución del Ayuntamiento

8. Notificación.

9. Comprobación de la ejecución de lo ordenado

F. FORMULARIOS DE DECLARACIÓN DE RUINA ORDINARIA.

1. Como se redacta el Expediente de Declaración de Ruina Ordinaria.

2. Procedimiento.

a. Modelo de iniciación a instancia del propietario del inmueble.

b. Modelos diversos de Iniciación del procedimiento. De oficio, por particular o servicios técnicos.

3. Certificado de facultativo competente. Arquitecto.

4. Informe técnico preliminar.

5. Providencia de alcaldía

Modelo a.

Modelo b.

6. Informe de secretaría

Modelo a

Modelo b

7. Providencias.

8. Comunicaciones a interesados y afectados. Alegaciones.

Modelo a.

Modelo b.

9. Dictamen pericial.

Modelo a

Modelo b

10. Informes técnicos.

11. Medidas cautelares por motivo de ruina.

12. Resolución de alcaldía de declaración de ruina

- Modelo a.
- Modelo b.
- Modelo c.

13. Notificaciones.

G. FORMULARIOS DE DECLARACIÓN DE RUINA INMINENTE

1. Expediente

2. Procedimiento.

a. Iniciación del procedimiento. De oficio, por particular o servicios técnicos.

b. Resolución de la alcaldía

c. Notificaciones.

TALLER DE TRABAJO

Caso real de expediente de declaración de ruina inminente. Inmueble en estado de ruina inminente.

H. ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS ASÍ COMO DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

Artículo 1.- Objeto

TÍTULO PRIMERO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR

Artículo 2.- Presupuestos de la edificación

Artículo 3.- Cumplimiento del deber de edificar

Artículo 4.- Edificación inadecuada

Artículo 5.- Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar

TÍTULO SEGUNDO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 6- Deber de conservación y rehabilitación.-

Artículo 7.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público

Artículo 8.- Edificación deficiente

Artículo 9.- Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación

Artículo 10- Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y Rehabilitación

Artículo 11.- Expropiación y venta forzosa

TÍTULO TERCERO.- DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR

Artículo 12.- Inicio del concurso

Artículo 13.- Formas de inicio del concurso

Artículo 14.- Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.

Artículo 15.- Plazo de convocatoria del concurso

Artículo 16.- Requisitos de la convocatoria

Artículo 17.- Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso

TÍTULO CUARTO.- DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Artículo 18- Contenido del Registro

Artículo 19.- De la forma de llevar el Registro

Artículo 20.- De la publicidad del Registro

Artículo 21.- De la coordinación con el Registro de la Propiedad

PARTE NOVENA.

Esquemas de expedientes urbanísticos de ruina y licencias urbanísticas de ruina y rehabilitación.

- 1. Expediente de ruina de edificios catalogados y no catalogados.**
- 2. Expediente de inclusión en el Registro Municipal de Solares.**
- 3. Ordenes de Ejecución para la Conservación de la Edificación**
- 4. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Reforma, Restauración y Ampliación de edificios).**
- 5. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Rehabilitación Integral de edificios).**
- 6. Licencia de Demolición.**

PARTE PRIMERA.

Solares abandonados.

Capítulo 1. El derecho y el deber de edificar.



1. El derecho y el deber de edificar.