



AYUNTAMIENTO DE BOROX

## ORDENANZA FISCAL NUM. 31

### ORDENANZA REGULADORA DE LA TASA, EL RÉGIMEN JURÍDICO Y PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN EN EL MUNICIPIO DE BOROX.-

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la tasa, el régimen jurídico y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización de los edificios en el término municipal de Borox, de acuerdo con la facultad concedida por el artículo 106 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, artículo 20, apartado cuarto, letra h) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, y artículo 21, apartado segundo, letra d) del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, y a tal efecto disponen, lo siguiente:

#### ARTICULO 1.- OBJETO Y FUNDAMENTO.-

La finalidad de la licencia de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general será:

- Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se ha realizado de conformidad con el proyecto técnico y la licencia urbanística correspondiente.
- Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.
- Comprobar que el edificio puede destinarse al uso concreto que se solicita.
- Asegurarse que el constructor ha repuesto, en caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico.

#### ARTICULO 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.-

Las licencias de primera ocupación serán exigibles a todas las obras de nueva planta, que se vayan terminando, cuya ejecución haya concluido con posterioridad a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, sea su destino residencial, comercial o industrial, para cuya utilización sea preciso además la correspondiente licencia de apertura de establecimiento.

A estos efectos, se entenderán que las obras están terminadas a partir de la fecha de expedición del certificado final de obra suscrito por el facultativo o facultativos competentes.

También se incluyen:



## **AYUNTAMIENTO DE BOROX**

- a) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general, exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tenga por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- b) Las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección.

### **ARTICULO 3.- HECHO IMPONIBLE.-**

El hecho imponible está determinado por la actividad municipal desarrollado con motivo de verificar que la obra realizada es conforme al proyecto que sirve de soporte a la licencia de obra, en su día otorgada, así como que se han cumplido las condiciones lícitas en su caso establecidas en la licencia base de la edificación, de manera que su otorgamiento significa el cumplimiento por el promotor de todas las obligaciones aparejadas a la licencia de edificación otorgada.

### **ARTICULO 4.- DEVOLUCIÓN DE AVALES.-**

En consecuencia, dicha licencia de primera ocupación será documento suficiente para obtener la devolución de los avales u otras garantías constituidas para asegurar el cumplimiento de aquellas obligaciones, salvo que, excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, se haga constar, expresamente, en el contenido de la licencia que se retenga la devolución de tales garantías hasta el total y efectivo cumplimiento de determinada obligación.

### **ARTICULO 5.- SUJETOS PASIVOS.-**

Son sujetos pasivos a título de contribuyente, las personas físicas o jurídicas, señaladas en el artículo 42 Y 43 de la Ley General Tributaria y las entidades a que se refiere el artículo 35, apartado cuarto de la Ley General Tributaria, 58/03 de 17 de diciembre, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios, del inmueble sobre el que se realice aquella.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste de su realización.

Tendrán la consideración de sustitutos del contribuyente quienes, soliciten las correspondientes licencias o realicen las construcciones, instalaciones u obras, si no fueran los propios contribuyentes.



## **AYUNTAMIENTO DE BOROX**

El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.

### **ARTICULO 6.- RESPONSABLES.-**

Serán responsables solidariamente de las obligaciones tributarias establecidas en la presente Ordenanza toda persona causante o colaboradora en la realización de toda infracción tributaria. En los supuestos de declaración consolidada, todas las sociedades integrantes del grupo serán responsables solidarias de las infracciones cometidas en este régimen de tributación.

Los coparticipes o cotitulares de las herencias yacentes, comunidades de bienes, y demás entidades que caren de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición responderán solidariamente y en proporción a sus respectivas participaciones de las obligaciones tributarias de dichas entidades.

Serán responsables subsidiarios de las infracciones simples y de la totalidad de la deuda tributaria en caso de infracciones graves cometidas por las personas jurídicas, los administradores de aquellas que no realicen los actos necesarios de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias infringidas consistieran en el incumplimiento por quienes dependan de ellos o adopten acuerdos que hicieran posible las infracciones. Asimismo, tales administradores responderán subsidiariamente de las obligaciones tributarias que estén pendientes de cumplimentar por las personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades.

Serán responsables subsidiarios los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, cuando por negligencia o mala fe no realicen las gestiones necesarias para el total cumplimiento de las obligaciones tributarias devengadas con anterioridad a dichas situaciones y que sean imputables a los respectivos sujetos pasivos.

### **ARTICULO 7.- SOLICITUDES.-**

7.1.- Las solicitudes por la primera utilización de los edificios e instalaciones, en general y modificaciones de uso deberán ser suscritas por el promotor de la construcción, y su obtención es requisito previo indispensable para poder destinar los edificios al uso proyectado, teniendo por objeto la comprobación de que la edificación ha sido realizada con sujeción estricta a los proyectos de obras, que hubieran obtenido la correspondiente licencia municipal para la edificación y que las obras hayan sido terminadas totalmente, debiendo, en consecuencia, ser obtenidas para su utilización.

7.2.- En los casos de modificación del uso de edificios, esta licencia será previa a las obras o modificación de las estructuras y tenderá a comprobar que el cambio de uso no contradice ninguna normativa urbanística y que la actividad



## AYUNTAMIENTO DE BOROX

realizada es permitida por la Ley y por las Ordenanzas, con referencia al sitio, en que se ubique.

### **ARTÍCULO 8.- BASE IMPONIBLE Y LIQUIDABLE.-**

Se tomarán como base del presente tributo, el valor real y efectivo de las obras o instalaciones de toda clase efectuadas en el inmueble para el cual se solicita la licencia.

### **ARTICULO 9.- TIPO DE GRAVAMEN Y CUOTA TRIBUTARIA.-**

El tipo de gravamen será por la tramitación de la Licencia de Primera ocupación de edificios, será de 5,00 € por cada metro cuadrado de superficie construida con comunes.

Se establece, no obstante, una cuota mínima de 180,00 €.

### **ARTICULO 10.- EXENCIONES, REDUCCIONES, BONIFICACIONES Y DEMAS BENEFICIOS FISCALES.-**

Se establece una bonificación de hasta el **95 por ciento** para aquellas viviendas que se declaren en ruinas y conlleven el desalojo de la unidad familiar. Entendiéndose por ruina en estos supuestos en aquellos casos en los cuales concurren causas ajenas a la propiedad. Y la propiedad haya mantenido sus terrenos, instalaciones, construcciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o prehabitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Para todo lo demás se estará a lo dispuesto en el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, 2/2004, de 5 de marzo.

### **ARTICULO 11.- DEVENGO DE LA TASA.-**

11.1.- La obligación de contribuir nacerá en el momento de comenzarse la prestación del servicio, que tiene lugar desde que se inicia el expediente una vez formulada la solicitud de la preceptiva licencia, o desde que el Ayuntamiento realice las iniciales actuaciones conducentes a verificar si es o no autorizable, primera ocupación de los edificios o modificación del uso de los mismos, que se hubiese efectuado sin la obtención previa de la correspondiente licencia.

11.2.- Junto con la solicitud de la licencia deberá ingresarse con carácter de depósito previo, el importe de la tasa en base a los datos que aporte el solicitante en la correspondiente autoliquidación y a lo establecido en esta Ordenanza.



## AYUNTAMIENTO DE BOROX

za, sin perjuicio de la liquidación que corresponda y que se apruebe en el momento de adoptarse la resolución administrativa referente a la solicitud de licencia.

### **ARTICULO 12.- NORMAS DE GESTION.-**

La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios previos constatación de que los mismos así como, en su caso, la urbanización correspondiente realizada con carácter simultáneo a la edificación, han sido ejecutados de conformidad a los proyectos preventivos autorizados por el Ayuntamiento mediante licencias de obras y con sujeción a las condiciones establecidas en los expedientes de su tramitación.

### **ARTICULO 13.- PROCEDIMIENTO.-**

13.1. Los interesados en obtener la licencia de primera ocupación o utilización de un edificio prestarán una solicitud dirigida al Ayuntamiento, especificando su relación con la vivienda, local o instalación para la que se solicita.

13.2.- Junto con la instancia se deberán de acompañar los siguientes documentos:

- a) Fotocopia de la licencia urbanística, no caducada o documento acreditativo de su obtención por silencio.
- b) Justificante de haber abonado la tasa por concesión de licencias urbanísticas y la regulada en el artículo 11.2 de la presente ordenanza.
- c) Certificado de finalización de obra expedido por los técnicos directores de la misma y visado por los colegios profesionales correspondientes.
- d) Copia del libro del edificio y copia del proyecto "AS BUILT"
- e) En caso de no haber sido aportado con la solicitud de la licencia urbanística, fotocopia del D.N.I. o N.I.F. del titular y documentación acreditativa de la titularidad del inmueble.
- f) Autorización definitiva del servicio de instalación de energía eléctrica para el inmueble, concedido por la empresa suministradora, así como el Boletín del Instalador.
- g) Copia de la solicitud de derechos de enganche de agua y alcantarillado, y copia del ingreso correspondiente.
- h) Copia del alta en los impuestos municipales, que afecten al inmueble.
- i) Fotografía de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela. Estas fotografías, tomadas en posiciones diferentes.
- j) Documentos en los que se refleje, en su caso, las modificaciones introducidas en el proyecto aprobado, durante la ejecución de las obras.
- k) En el supuesto de que la licencia se hubiera otorgado con el compromiso del promotor de realizar las obras de urbanización al menos simultá-



## AYUNTAMIENTO DE BOROX

neamente, a las obras de construcción, acreditación bastante de que el constructor y el promotor han cumplido el compromiso que realizar, simultáneamente, la urbanización.

13.3.- La falta de algún documento de los que han sido enumerados en el apartado anterior, o cualquier otro, que así sea exigido por los Servicios Técnicos Municipales, será comunicado al peticionario, otorgando un plazo de diez días para su subsanación.

13.4.- Los Servicios Técnicos municipales emitirán informe técnico, en relación con los siguientes extremos:

- a) Que la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida.
- b) Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras.
- c) Que el edificio es apto para el uso, que se destina.
- d) Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- e) Que el edificio cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

Si se comprobase la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se hará constar en el informe técnico la clase de infracción cometida y su posible legalización.

13.5.- La competencia para resolver el otorgamiento de las licencias de primera utilización u ocupación es del Sr./a Alcalde-Presidente del municipio, o en su caso, en el órgano en quien delegue.

13.6.- En el expediente se observaran las siguientes formalidades:

- Se emitirá informe o informes técnicos donde se acredite que, en todo caso, la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.
- Se emitirá informe jurídico sobre el procedimiento administrativo a seguir.
- Acta de inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.
- Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus efectos.



## **AYUNTAMIENTO DE BOROX**

13.7.- Informada favorablemente la licencia por el Servicio de Urbanismo, se elevará la correspondiente propuesta de resolución al órgano competente para resolver.

No obstante, en el caso de que los informes fueran desfavorables se concederá una audiencia por diez días al peticionario, con anterioridad a la redacción de la propuesta de resolución del expediente, a fin de que alegue lo que a su derecho conviniere.

13.8.- Emitidos los informes preceptivos, corresponde al Alcalde, resolver sobre el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, de conformidad con lo previsto en el artículo 21, apartado primero, letra q) de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril. El plazo para resolver es de tres meses, desde el registro de entrada de la solicitud, tal y como establece el artículo 169, apartado tercero del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

13.9.- Transcurrido el plazo de tres meses sin que se haya resuelto la solicitud se entenderá concedida, de conformidad con 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo 161, apartado tercero, del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, y artículo 4 del Real Decreto 2187 de 1978, de Disciplina Urbanística.

No obstante, en ningún caso se entenderá otorgada por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

### **ARTICULO 14.- OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DEL EDIFICIO.-**

14.1.- Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.

14.2.- En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes la carencia de la licencia de primera ocupación, si esta no se hubiese obtenido al tiempo de la enajenación.

### **ARTICULO 15.- OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS URBANOS.-**

15.1.- Todas las empresas suministradoras de energía eléctrica, gas, telefonía, y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios, sin la acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización.

15.2.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán en relación a este suministro, a las normas legales que les sean de aplicación en orden a contadores provisionales para obras y a la necesidad de la previa licencia de primera ocupación para viviendas.

15.3.- El suministro del agua para obras tiene carácter provisional y duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia urbanística, quedando prohibido



## AYUNTAMIENTO DE BOROX

utilizarlo en otras actividades diferentes y, especialmente, para el uso doméstico mientras no se obtenga la licencia de primera ocupación o utilización.

15.4.- La empresa suministradora de agua exigirá para la contratación y prestación del servicio la acreditación de haber obtenido licencia de primera ocupación o acta de puesta en marcha y funcionamiento, no pudiendo formalizar ningún contrato de suministro en otro caso, bajo responsabilidad de dicha empresa.

El solicitante para la contratación y prestación del servicio de agua deberá solicitar previamente los derechos de enganche de agua y alcantarillado, y haber efectuado su correspondiente ingreso.

### ARTICULO 16.- INFRACCIONES.-

El régimen de infracciones de la presente ordenanza se rige por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y Reglamentos, que la desarrollen, artículos 183 y siguientes del citado cuerpo legal.

Las infracciones podrán ser muy graves, graves o leves:

16.1.- Son infracciones muy graves:

- a) Los usos no amparados por licencias e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- b) Los incumplimientos con ocasión de la ejecución.
- c) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta ley.

16.2.- Son infracciones graves:

- a) las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o de riesgo creado en relación con los mismos, que se consideran como infracciones leves.
- b) La realización de obras no amparadas por licencia o en su caso calificación urbanística o autorización correspondiente de la Administración Autónoma, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.
- c) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto el paisaje merezcan la consideración de leves.
- d) La obstaculización de la labor inspectora.





## **AYUNTAMIENTO DE BOROX**

- e) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

### **16.3.- Son infracciones leves:**

- a) La puesta en uso de un edificio carente de licencia de primera ocupación cuando fuese preceptivo, constituye una infracción urbanística.
- b) Las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en el texto refundido de la LOTAU, merezcan tal tipificación.
- c) En todo caso, el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones o requisitos establecidos en el texto refundido de la LOTAU y en el planeamiento que legitima cuando no este tipificado como infracción grave o muy grave.

## **ARTICULO 17.- SANCIONES.-**

17.1.- El procedimiento sancionador se regirá por lo dispuesto en el artículo 197 y siguientes del texto refundido de la LOTAU.

17.2.- Las infracciones definidas en el artículo anterior se sancionaran con la imposición de la multa correspondiente según la siguiente escala:

- a) Infracciones leves: Multa de 600 a 6.000 Euros.
- b) Infracciones graves: Multa de 6.001 a 150.000 Euros.
- c) Infracciones muy graves: Multa de más de 150.000 euros.

17.3.- En los supuestos de infracciones graves o muy graves la administración competente, deberá ordenar la publicación de la sanción impuesta en el "Diario Oficial de Castilla La Mancha", y en uno de los periódicos de mayor circulación de los de la provincia, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán pro cuenta de aquellos que hayan sido declarados responsables del mismo.

17.4.- En ningún caso, la infracción puede suponer un beneficio económico como el infractor.

17.5.- En todo lo no previsto en este artículo de sanciones, como en el resto del articulado de la presente Ordenanza se deberá estar en todo caso, a lo dispuesto en la Ley de Haciendas Locales, y en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, o normas que las desarrollen o resulten de aplicación.

## **DISPOSICION ADICIONAL.-**

La presente Ordenanza que consta de diecisiete artículos y una disposición final, será de aplicación una vez transcurrido el plazo de exposición pública y produciéndose acuerdo definitivo de la misma, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.



**AYUNTAMIENTO DE BOROX**

Vº Bº  
El Alcalde,

El Secretario,

Fdo: Emilio Lozano Reviriego

Fdo: Carlos Manuel Bugella Yúdice