



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO POLOP

9316 APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE OCUPACIÓN

EDICTO

Tras la exposición al público publicada en el BOP nº 121, 30/06/2021, de la aprobación inicial de la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por el otorgamiento de licencias municipales de ocupación y, al no haberse presentado reclamación o sugerencia alguna, queda definitivamente aprobada la citada modificación, y se procede a la publicación íntegra de la misma, según lo preceptuado en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 da abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y a los efectos de su entrada en vigor, una vez transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la citada Ley.

Texto íntegro ordenanza:

“ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE OCUPACIÓN.

En base a la Ley 3/2004, de 30 de Junio de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), se implantó de licencia municipal de ocupación, la cual reconoce y ampara la aptitud del edificio para su puesta en uso, suponiendo un punto de encuentro entre el proyecto y modificaciones del mismo, con la obra ejecutada y el uso y destino final de la edificación, con la debida observancia de las normas concurrentes.

Según lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de *Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana*, así como en el artículo 2.6 del Decreto 12/2021, de 22 de enero, *del Consell de regulació de la declaració responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas*, el Ayuntamiento de Polop regulará, a través de la presente ordenanza, la tramitación y concesión de las licencias de ocupación, no siendo de aplicación para la expedición de licencias la declaración responsable, facultad esta que viene recogida en el apartado 3 del art. 214 de la citada Ley 5/2014, de 25 de julio.



Previamente a la concesión de la licencia de ocupación se exigirá la conclusión de las obras de urbanización necesarias y la disposición del adecuado sistema de depuración, según lo contenido en el art. 178. 1 de LOTUP.

Artículo 1º. Fundamento

En uso de la facultad que le concede el art. 133.2 de la Constitución Española, y en ejercicio de la potestad reglamentaria que le atribuye el art. 106 de la Ley 71/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local(LBRL), de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 15-19 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y conforme al artículo 20 de la misma, este Ayuntamiento establece la tasa por otorgamiento de licencias municipales de ocupación, cuya exacción se llevará a cabo con sujeción a lo previsto en esta ordenanza fiscal.

La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados, de conformidad a las condiciones de las licencias de autorización de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

La ocupación de las viviendas y, en general, de las construcciones estará sujeta a licencia municipal de acuerdo a lo especificado en esta ordenanza.

Artículo 2º. Hecho imponible.

Constituye el hecho imponible de este tributo la realización de la actividad de competencia local que supone el otorgamiento de licencias municipales de ocupación, conforme a la Ley 3/2004, de 30 de Junio de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE) y mediante las cuales, el Ayuntamiento comprueba la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación, y para todas las edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en su función del uso y características de los edificios.

Artículo 3º. Exigencia de licencia de ocupación.

Se exigirá para la primera ocupación de los edificios de nueva construcción o que hayan sido objeto de ampliación o modificaciones sustanciales.

1.- Será exigible la obtención de la licencia municipal de ocupación una vez concluidas las obras de construcción, ampliación o modificación.

2.- Transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación será necesaria la renovación de la misma en los siguientes supuestos:

a) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de propiedad.



b)) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

3. En los casos de edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, que no dispusieran con anterioridad de la licencia municipal de ocupación, siempre será necesaria la obtención de la misma en los supuestos señalados en los apartados a) y b) del apartado anterior.

4. Siempre que se ejecuten las obras de las comprendidas en los apartados b) y c) del art. 2.2de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de LOFCE o se produzca una alteración del uso de la edificación, será preceptiva la obtención de la licencia de ocupación, con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la anterior en su caso.

5. en el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda. En segunda o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se estará a lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 4º. –Sujeto pasivo.

1. Son sujetos pasivos de esta tasa, en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, así como las entidades a que se refiere el art. 35 de la Ley General Tributaria que soliciten las licencias municipales en los supuestos que se indican en el artículo anterior.

2. De acuerdo con el artículo 23 de la LHL tendrán la condición de sustitutos del contribuyente los propietarios de los inmuebles.

Artículo 5º. Responsables.

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo las personas o entidades a que se refiere el artículo 42 de la Ley General Tributaria.

2. Serán responsables subsidiarios, las personas o entidades a que se refiere el art. 43 de la citada ley.

Artículo 6º. Exenciones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la LHL no podrán reconocerse otros beneficios fiscales que los expresamente previstos en las normas con rango de ley o los derivados de la aplicación de tratados internacionales.

Artículo 7º. Base imponible.

1. La base imponible del tributo se obtendrá multiplicando la superficie útil de la edificación objeto de la licencia de ocupación, por el precio básico por metro cuadrado vigente en el municipio en el momento del devengo del tributo.



2. Se entenderá por precio básico el que sea aprobado en cada momento por las administraciones públicas competentes, como referencia a efectos de la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas a medidas de financiación cualificada (VPO).

3. De no constar el dato sobre superficie útil, ésta se obtendrá dividiendo entre 1,15 el número de metros cuadrados construidos.

Artículo 8º. Cuota tributaria.

1. La cuota a liquidar y exigir por esta tasa será el resultado de multiplicar la base imponible definida en el apartado anterior por la siguiente tarifa: 0,15 %.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior y a los efectos de garantizar la viabilidad económica de la actividad municipal en cualquier caso, la cuota no podrá tomar un valor inferior a 100€.

Artículo 9º Devengo.

1. Esta tasa se devengará cuando se presente la solicitud que inicie el procedimiento de concesión de la respectiva licencia junto con la documentación que sea indispensable para dotar de contenido la resolución, que no se tramitará sin que se haya efectuado el pago de la tasa que se realizará mediante el ingreso directo en la Tesorería municipal o en la entidad financiera que establezca el Ayuntamiento, previamente a la presentación de la solicitud de licencia municipal, por el importe correspondiente, según autoliquidación realizada por el solicitante. Este ingreso tendrá el carácter de depósito previo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre y se aplicará al pago de la liquidación que se practique al concederse la licencia correspondiente.

2. Igualmente se devengará la tasa cuando el Ayuntamiento realice las iniciales actuaciones conducentes a verificar si es o no autorizable la ocupación de un edificio que se hubiese efectuado sin la obtención previa de la correspondiente licencia.

Artículo 10. Declaración e ingreso.

1. Los interesados en la obtención de la licencia presentarán la oportuna solicitud, mediante impreso normalizado que se le facilitará por el Ayuntamiento, con los requisitos y documentación establecidos en la LOFCE y demás normativa aplicable.

La solicitud se acompañará del justificante del ingreso de la tasa correspondiente, liquidada por el interesado según la presente ordenanza fiscal y los datos aportados por el mismo; sin el perjuicio de la liquidación definitiva que corresponda y que se practique en el momento de adoptarse la resolución administrativa referente a la solicitud de la licencia.



En el caso de edificaciones comprensivas de varias viviendas o locales sujetos a lo dispuesto en la presente ordenanza, el sujeto pasivo presentará una única solicitud y liquidación y se tramitará un único expediente por todas ellas.

2. El pago de la tasa se efectuará por los interesados en el las entidades financieras colaboradoras que se exprese en el impreso normalizado, por el que se expedirá el correspondiente justificante de ingreso.
3. Las liquidaciones de la tasa se notificarán a los sujetos pasivos con expresión de los requisitos previstos en el artículo 102 de la Ley General Tributaria. .
4. Las cuotas líquidas no satisfechas dentro del periodo voluntario se harán efectivas en vía de apremio, con arreglo a la Ley General Tributaria y sus normas de desarrollo.
5. Se considerarán partidas fallidas o créditos incobrables aquellas cuotas que no hayan podido hacerse efectivas por el procedimiento de apremio, para cuya declaración se formalizará el oportuno expediente, de acuerdo con lo prescrito en la Ley General Tributaria y sus normas de desarrollo.

Artículo 11. Infracciones y sanciones.

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias y las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se aplicará lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes de la Ley General Tributaria, y en las disposiciones que la complementen y desarrollen, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la LHL:

Artículo 12. Procedimiento.

1. Una vez terminadas las obras o instalaciones, el interesado presenta el certificado de Dirección de Obra acompañado de la documentación correspondiente.

a) Para la obtención de la primera licencia de ocupación, el promotor estará obligado a solicitarla al Ayuntamiento, a cuyo efecto deberá aportar, necesariamente, el acta de recepción de obra junto con el certificado final de obra.

La documentación que se deberá presentar para la obtención de la misma figura detallada en el art. 13.1.

b) Para obtener ulteriores licencias de ocupación, los propietarios deberán solicitarla al Ayuntamiento, aportando certificado del facultativo competente del edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita. Se aportará asimismo copia del Libro del Edificio correspondiente.



La documentación que se deberá aportar en este caso se detalla en el artículo 13.2.

c) En el supuesto de edificación existente sin que tuvieran licencia de ocupación anterior y que precisen la obtención de la misma por los motivos contemplados en el artículo 33 de la presente ley, los propietarios deberán solicitarla al Ayuntamiento, adjuntando igualmente certificado del facultativo competente de que el edificio o en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.

La documentación a aportar se detalla en el artículo 13.3

2. La comprobación del cumplimiento de las condiciones pertinentes para el otorgamiento de la licencia de ocupación, ya sea en primera o posteriores ocupaciones corresponderá a los servicios técnicos municipales.

Los técnicos municipales girarán visita de inspección previa con el fin de comprobar que la edificación se ajusta al proyecto técnico original y para realizar las oportunas comprobaciones. Si se observase algún defecto se comunicará la hoja de reparos correspondientes para la subsanación de las deficiencias observadas.

3. Una vez realizada la inspección oportuna y emitidos los informes preceptivos, se resolverá por Decreto de la Concejalía de urbanismo y posterior notificación al interesado.

Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, sin perjuicio de aplicación del plazo de garantía mínimo de 1 año desde la finalización de las obras, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, en cuyo caso su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas y satisfechas.

4. El plazo para conceder la licencia de ocupación será de 3 meses a contar desde la presentación de la solicitud.

5. Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haberse notificado ésta, el interesado podría entender estimada su petición por silencio administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas se establecen en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de *Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana* (LOTUP).

Artículo 13.- Documentación:

13.1. Licencias de primera ocupación.

- Documentación que proceda, según la siguiente relación:



- 1.- Solicitud firmada por el promotor o, en su defecto, por el titular, en la que se expresará la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de edificación concedida.
- 2.- Fotocopia del DNI del solicitante y del representante legal, en su caso.
- 3.- Fotocopia de la escritura de constitución modificación, del poder de representación y de la tarjeta del CIF, cuando se trate de personas jurídicas.
- 4.- Justificante de ingreso de los tributos aplicables, según las ordenanzas fiscales vigentes.
- 6.- Certificación final de obra y de las instalaciones, acorde a la legislación aplicable en materia de ordenación de la edificación, expedido por la dirección facultativa y visada por el colegio profesional correspondiente, y el en que declare de forma expresa la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por el título habilitante de las obras correspondientes, con las modificaciones aprobadas, en su caso.
- 8.- Copia de la declaración de alta a efectos del IBI de naturaleza urbana (impresos de alta en contribución urbana o tributo que lo sustituya).
- 9.- Copia de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.
- 10.- Acta de recepción de la obra suscrita por el constructor y promotor conforme a la legislación de ordenación de la edificación.
- 11.- Justificación de cumplimiento de los requisitos requeridos como condicionantes de la licencia municipal de obras concedida.
- 12.- Fotografías en soporte digital, en color y con indicación de la fecha, en las que se aprecie la totalidad de la edificación y la situación de los viales que lindan con la parcela.
- 13.- Certificado final de las obras de urbanización, en su caso, cuando se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación o en el caso de obras de urbanización privadas requeridas en la licencia municipal de obras concedida.
- 14.- Certificado de cumplimiento de la normativa de prevención y protección contra incendios de los distintos elementos de la obra, exigidos por el código técnico de la edificación.



15.- Certificados de aislamiento acústico y documentación justificativa de las mediciones de aislamiento acústico realizadas, en su caso.

16.- Certificado de eficiencia energética según RD 39/2015, de 2 de abril, del Consell

17.- Certificados de las compañías y entidades suministradoras que acredite la disponibilidad del suministro y de haber abonado los derechos de las acometidas, por lo que dichos servicios está en disposición de ser contratados.

18.- Certificado de la Jefatura provincial de inspección de telecomunicaciones, se deberá aportar debidamente sellados por la Jefatura provincial de inspección de telecomunicaciones: el boletín de instalación de telecomunicaciones, el protocolo de pruebas y el certificado final de obra.

19.- Certificado firmado por la persona promotora y la empresa gestora autorizada acreditativo del destino final de los residuos generados en la obra.

20.- Certificado final del cumplimiento legal de las instalaciones del garaje vinculadas al edificio, en su caso.

21.- Solicitud del número de policía del inmueble.

22.- Listado de compradores o propietarios debidamente reconocidos.

23.- En el caso de edificio de más de una vivienda se aportará completada la Ficha 0 del Decreto 12/2021 de 22 de enero del *Consell*, de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas. (DOCV 9012, de 3/2/2021).

Ello sin perjuicio de requerir o presentar otra documentación que se considere necesaria, según el caso.

13.2.- La documentación a aportar para las ulteriores licencias, disponiendo de licencia de ocupación anterior será:

1.- Certificado del facultativo competente del edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado, diciendo que se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita.

2.- Copia de la licencia de ocupación anterior.

3.- Último recibo del IBI.

13.3.- La documentación a aportar para las ulteriores licencias ocupación o de edificación existente, sin que tuvieran licencia de ocupación anterior, será:

1.- Certificado del facultativo competente de que el edificio o en su caso la parte del mismo susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones



que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación o bien se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.

Se justificara con la inclusión de las Fichas que procedan en cada supuesto, ficha 1.1, 1.2, 1.3, y 2.1, 2.2 y 2.3 del Decreto 12/2021 de 22 de enero, del *Consell*.

Dicho certificado incluirá la justificación de disponer del adecuado sistema de depuración de acuerdo al artículo 178.1 LOTUP.

También incluirá la documentación justificativa de la legalidad de las construcciones o alternativamente que no tiene pendientes las obligaciones de restauración derivados de un expediente por infracción urbanística.

2.-Última factura de agua y de luz o certificados de las compañías y entidades suministradoras que acredite la disponibilidad del suministro y de haber abonado los derechos de las acometidas, por lo que dichos servicios está en disposición de ser contratados.

3.-Último recibo del IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) de urbana.

4.-Fotografías en soporte digital, en color, con indicación de la fecha en las que se aprecie la totalidad de la edificación.

5.-Escritura o nota simple del inmueble.

Disposiciones finales.

1. La presente ordenanza entrará en vigor y comenzará a aplicarse a partir del día siguiente de su publicación en el BOP una vez cumplidos todos los trámites reglamentarios, de acuerdo con el art. 107.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local .

2.- Queda facultada la Concejalía de Urbanismo para dictar cuantas órdenes o instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación, desarrollo y aplicación de esta ordenanza, así como suplir transitoriamente por razones de urgencia, el vacío legislativo que pudiera existir en la misma.

3.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios, deberán exigir para la contratación con los usuarios finales de los respectivos servicios la licencia de ocupación.

“.....”

El presente acuerdo, pone fin a la vía administrativa y podrá ser recurrido potestativamente en reposición ante el mismo órgano que dicto el acto. El plazo para interponer el recurso será de un mes, contado desde la fecha de notificación de la presente resolución y si interpone el recurso de reposición, no podrá interponer



recurso contencioso administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución, se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía contencioso-administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo.

El recurso contencioso-administrativo puede ser interpuesto directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo y el plazo para interponer este recurso será de 2 meses contado desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, todo ello, sin que dicho recurso suspenda la ejecución del acuerdo.

Igualmente podrá presentar cualquier otro recurso que estime procedente.

El Alcalde-Presidente

Gabriel Fernández Fernández