



ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

Artículo 1.- Fundamento y Naturaleza.

En aplicación de lo establecido en los Artículos 133.2 y 142 de la Constitución, el Artículo 106 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y por los Artículos 161, 165 y 169 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha de fecha 18 de Mayo de 2010 (T.R.L.O.T.A.U), de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 20 en relación con los Artículos 15 a 19, 20.4h) y 57 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales de 2004, este Ayuntamiento establece la Ordenanza de la tasa por el otorgamiento de licencia urbanística de primera ocupación y utilización de construcciones, e instalaciones del Ayuntamiento de Los Yébenes, que regirá por la presente Ordenanza y demás normas concordantes.

Artículo 2.- Hecho Imponible.

1. Constituye el hecho Imponible de la tasa, la actividad municipal técnica administrativa, que tiene por objeto la autorización municipal para la primera utilización de los edificios, previa verificación si los actos de edificación, obras y usos del suelo a que se refiere los Artículos 165 y 169 T.R.L.O.T.A.U., que hayan de realizarse en el término municipal de Los Yébenes se ajustan a las licencias otorgadas, a las normas urbanísticas de edificación e instrumentos de planeamiento específicos de este municipio y asimismo a comprobar que son conforme al destino y usos previstos.
2.
La finalidad de la licencia de primera ocupación y utilización de los edificios e instalaciones será comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente en su caso, se ha realizado de conformidad con el proyecto técnico presentado y la licencia urbanística correspondiente.
3. Están sujetas a la licencia de primera ocupación las edificaciones de nueva planta, aquellas en las que se realicen obras que por sus características y alcance, puedan considerarse equivalente, a la sustitución de la edificación como:
 - a) Las que supongan transformación general de los usos preexistentes en el inmueble.
 - b) La rehabilitación, restructuración, ampliación o acondicionamiento general del edificio.
 - c) Las obras de reforma que afecten a la estructura del edificio.

Se verificará igualmente:

- Que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.
- Comprobar que lo construido puede destinarse al uso concreto que se solicita.
- Asegurar que se ha repuesto o reparado en caso de haberlos dañado el equipamiento urbanístico (la Vía Pública).

Están sujetas a licencia de primera utilización las edificaciones de nueva planta y aquéllas que se vayan terminando, cuya ejecución haya concluido con posterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza, sea su destino residencial, industrial o comercial.

A estos efectos, se entenderá que las obras han finalizado en la fecha que conste en el certificado final de obras expedido por facultativo o técnico competente.

También se incluyen:

- a) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que supongan una alteración de la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que produzcan una alteración esencial de la composición general exterior, volumétrica 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.

Artículo 3.- Sujeto Pasivo.

1. Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el Artículo 35 de la Ley General Tributaria, que sean propietarios o poseedores o, en su caso, arrendatarios de los inmuebles en los que se realicen las construcciones o instalaciones o se ejecuten las obras.
2. En todo caso tendrán la condición de sustitutos del contribuyente los constructores y contratistas de las obras.

Artículo 4.- Responsables.

1. Serán responsables solidariamente de las obligaciones tributarias establecidas en esta ordenanza toda persona causante o colaboradora en la realización de una infracción tributaria. En los supuestos de declaración consolidada, todas las sociedades integrantes del grupo serán responsables de las infracciones cometidas en este régimen de tributación.
2. Los copartícipes o cotitulares de las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades, que carentes de personalidad jurídica constituyan una unidad económica o un 26 B.O.P. de Toledo 27 de febrero 2008 Número 47 patrimonio separado, susceptible de imposición responderán solidariamente y en proporción a sus respectivas participaciones de las obligaciones tributarias de dichas entidades.
3. 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 la hicieran posible las infracciones. Asimismo, tales administradores responderán subsidiariamente de las obligaciones tributarias que estén pendientes de cumplimentar por la persona jurídica que hayan cesado en sus actividades.

Artículo 5.- Base Imponible y Cuota Tributaria.

1. La Base Imponible de esta Tasa está constituida por el coste real y efectivo de la vivienda, instalación o local.
2. La cuota tributaria será el resultado de aplicar a la Base Imponible el tipo de gravamen.
3. El tipo de gravamen será el 0,1%.
4. Se establece una cuota mínima por importe de 100€.

Artículo 6.- Devengo.

1. La obligación de contribuir nacerá en el momento de comenzarse la presentación del servicio, que tiene lugar desde que se inicia la actividad municipal que constituye su hecho imponible. A estos efectos, se entenderá iniciada dicha actividad en la fecha de presentación de la oportuna, solicitud de la licencia urbanística, si el sujeto pasivo formulase expresamente ésta, y en su defecto, desde que el Ayuntamiento realice las iniciales actuaciones conducentes a verificar si es o no autorizable la primera ocupación de los edificios.
2. La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada en modo alguno por la denegación de la licencia solicitada o por la concesión de ésta condicionada a la modificación del proyecto presentado, ni por la renuncia, desistimiento del solicitante o paralización del expediente y en su caso archivo por causa imputable al solicitante.

Artículo 7.- Normas de Gestión.

Solicitud de Licencia Urbanística de Primera Ocupación.

Normas Generales:

1. Las Solicitudes por la Primera Ocupación de los edificios e instalaciones en general y modificaciones deberán ser suscritas por el promotor de la construcción, y su obtención es requisito previo e indispensable para 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.
2. La solicitud se presentará en modelo normalizado una vez finalizadas las obras, y antes de su ocupación o puesta en uso acompañada de la siguiente documentación:
 - a) Copia del alta en el Catastro correspondiente.
 - b) Copia de la notificación de la licencia de obras concedida o del documento acreditativo de su obtención por silencio administrativo del proyecto de ejecución.
 - c) Fotocopia del documento justificativo del abono del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras así como de la licencia de obras en su día concedida.
 - d) Certificado de final de obra expedido por los Técnicos Directores de la misma y visado por los Colegios profesionales correspondientes, donde además se declare la conformidad de lo construido con la licencia en su día otorgada.
 - e) Copia del alta en los impuestos municipales, que afecten al inmueble.
 - f) Fotocopia de la carta de pago de abono del impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (o certificado negativo), o en su defecto escritura de compraventa.
 - g) Cuando se hayan producido modificaciones respecto del proyecto inicial se aportarán los documentos correspondientes visados por el Colegio Profesional correspondiente, así como presupuesto actualizado.
 - h) En el supuesto de que en la licencia se hubiera otorgado compromiso del promotor de realizar las obras de urbanización al menos simultáneamente a las obras de construcción, acreditación bastante de que el constructor y el promotor han cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización y las condiciones impuestas al autorizarse en su día las obras de urbanización.
 - i) Manual de mantenimiento y seguridad contra incendios del edificio.

3. Los expedientes serán informados por los Servicios Técnicos Municipales previa comprobación de la obra efectivamente realizada.
4. La obtención de esta licencia será necesaria para contratar con las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y teléfono.
5. Presentada la solicitud, el órgano competente podrá requerir al solicitante para que subsane deficiencias apreciadas en su solicitud, bien porque ésta adolezca de algún requisito o algún defecto. En estos supuestos, se le concederá un plazo de quince días para subsanar las deficiencias requeridas, con indicación expresa de que si no lo hiciere se le tendrá por desistida su petición, decretándose el archivo de la misma sin más trámites.
6. El plazo máximo para la resolución sobre licencias de obras será de dos meses. No obstante, en el supuesto de necesidad de obtención de informes de otros entes que sean previos y preceptivos por disposiciones legales, se suspenderá el cómputo del plazo de concesión de licencias urbanísticas hasta tanto este Ayuntamiento no recepciones dichos informes.
7. Paralizado el expediente por causa imputable al interesado se producirá la caducidad de los mismos transcurridos tres meses con archivo de las actuaciones.
La caducidad de las licencias determinará la pérdida del importe de las tasas abonadas sin que su titular tenga derecho a obtener devolución alguna de la tasa ingresada.

Artículo 8.- Empresas Suministradoras de Servicios Urbanos.

Todas las empresas suministradoras de energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos deberán acreditar que el solicitante dispone de licencia de primera ocupación o utilización con carácter previo a la contratación de sus respectivos servicios.

Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán en relación a este suministro, a las normas legales que sean de aplicación para instalar con carácter provisional un contador destinado a dar servicio a las obras y a la necesidad de previa licencia de primera ocupación para prestar el servicio de forma definitiva.

El suministro de agua para las obras tiene carácter provisional y duración limitada al de vigencia de la licencia urbanística, quedando expresamente prohibido utilizarlo con otras actividades diferentes, especialmente para uso doméstico.

Artículo 9.- Causas de Denegación.

Serán causas de denegación de la licencia de primera ocupación, las desviaciones existentes entre el proyecto aprobado y la obra efectivamente realizada, tales como aumentos de superficie construida, aumentos de altura, aumento de número de viviendas aprobadas en el planteamiento, cambios de uso manifiestamente opuesto al autorizado con o sin la correspondiente licencia, inexistencia o falta de funcionamiento de alguno de los servicios urbanísticos obligatorios por causas imputables al promotor.

Artículo 10.- Responsabilidades.

La Licencia de Primera Ocupación no exonera a promotores, constructores y técnicos de responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de la actividad.

Artículo 11.- Infracciones y Sanciones Tributarias.

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como las sanciones que a las mismas en cada caso, se estará a lo dispuesto en el Artículo 191 y siguientes de la Ley General Tributaria.

Las sanciones que procedan por infracciones cometidas por observancia de lo dispuesto en esta ordenanza, serán independientes de las que pudieran arbitrarse por infracciones urbanísticas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación correspondiente, así como a lo dispuesto en el Artículo 183 y siguientes del texto refundido de la Ley de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha de 18 de Mayo de 2010.
(BOP 17-03-2020)