

**ORDENANZA FISCAL NÚM. 44**  
**REGULADORA DE LASTASAS POR TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES Y**  
**EJECUCIONES SUBSIDIARIAS RELACIONADAS CON EL DEBER DE**  
**CONSERVACIÓN DE INMUEBLES Y RUINA URBANÍSTICA**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La presente Ordenanza, en ejercicio de la potestad y autonomía locales en materia normativa y en el ámbito territorial y organizativo del Municipio de Antequera, tiene por objeto la concreción de algunos aspectos de los títulos IV, VI y VII de la Ley 7/2002, de 26 de noviembre de Ordenación urbanística de Andalucía (en adelante L.O.U.A.) relativos a la actividad administrativa de Inspección Urbanística, la Disciplina Urbanística y el Deber de Conservación de obras y construcciones. Ello siempre en el marco y con los límites establecidos por dicha legislación autonómica así como por las leyes y reglamentos estatales vigentes en materia de disciplina urbanística.

En concreto, se contemplan en la presente ordenanza las siguientes materias:

Primero y único: Establecimiento de tasas por la actividad administrativa de Policía del Deber de Conservación y Rehabilitación de bienes inmuebles, así como por la tramitación administrativa y ejecución subsidiaria de obras relacionadas con los mismos.

La actividad administrativa de Policía del Deber de Conservación y Rehabilitación de bienes inmuebles, originada como consecuencia del incumplimiento de dichos deberes, da lugar tanto a la actuación del cuerpo de Inspectores de Urbanismo como a la tramitación de expedientes administrativos cuya finalidad es la de ofrecer las suficientes garantías jurídicas a los propietarios y demás interesados en el ejercicio por la Administración de las potestades conferidas a la misma en la materia por la vigente legislación urbanística. Ello obliga a la Administración Municipal a mantener y sufragar una estructura física, técnica y administrativa estable dedicada a estos fines.

Actualmente el coste correspondiente a la organización municipal vinculada a esta actividad viene siendo contrapartida de los ingresos percibidos por el Ayuntamiento por otros conceptos; en definitiva, soportados por el conjunto de los ciudadanos. Siendo que, en justicia, dichos gastos deberían repercutirse sobre quienes, por incumplir con los deberes que les impone su estatus jurídico de propietarios de suelo y otros bienes inmuebles, los originan al erario público, se hace necesario el establecimiento de un sistema de tasas por dichos conceptos, de forma que sea el propietario incumplidor quien asuma los costes de estos servicios, y no el conjunto de los ciudadanos, beneficiándose el propietario incumplidor de la subsidiación de la Administración Municipal en el cumplimiento de dichos deberes y asumiendo aquel, en el mejor de los casos, únicamente el abono del coste estricto de las obras ejecutadas o contratadas por el Ayuntamiento.

Al efecto por lo tanto del resarcimiento a la Administración Municipal de los gastos originados como consecuencia de estas actividades, tanto de Inspección propiamente dicha (diligencias, actas de inspección, investigaciones, notificaciones, etc.), como por la tramitación administrativa de los expedientes por parte de los funcionarios que ocupan puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de estas funciones, y de conformidad con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece lo siguiente:

**Artículo 1º.- Objeto.**

Es el objeto de la presente ordenanza la concreción, para el ámbito territorial y organizativo del Municipio de Antequera, y la regulación de las siguientes materias:

- Tasas por la actividad administrativa de Policía del Deber de Conservación y Rehabilitación de bienes inmuebles.

#### **Artículo 2º.- Base normativa.**

La base normativa de la presente ordenanza de policía y buen gobierno se asienta en la potestad reglamentaria de las entidades locales y se encuentra apoyada en las siguientes normas:

- El artículo 140 de la Constitución Española de 1.978.
- Los artículos 4.1 a), 49, 84 y 139 a 141 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Artículos 155 a 159 de la Ley 7/2002, de 26 de noviembre de Ordenación urbanística de Andalucía.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

#### **Artículo 3º.- Ámbito de aplicación.**

##### 3º.1. Ámbito territorial:

El ámbito territorial de aplicación de esta Ordenanza es todo el término municipal de Antequera.

##### 3º.2. Ámbito material:

Esta Ordenanza será de aplicación a todas las fincas rústicas y urbanas del término municipal de Antequera en lo que respecta al deber de conservación y rehabilitación de bienes inmuebles.

#### **Artículo 4.- Tasas por Tramitación de expedientes de Deber de Conservación de inmuebles y Ruina.**

1.- Los procedimientos iniciados como consecuencia del incumplimiento del Deber de Conservación (o Declaraciones de Ruina) y rehabilitación de bienes inmuebles en general, con independencia de la sanción que en su caso conlleve, devengará unas tasas por la gestión administrativa y técnica.

2.- Antes de que por Decreto de Alcaldía o del Área correspondiente, se inicie el procedimiento de Deber de Conservación se le notificará al ciudadano, mediante Oficio, que se ha detectado, o se ha presentado denuncia ciudadana sobre el mal estado de conservación del Inmueble de su propiedad. Este oficio, es una simple advertencia, comunicado o recordatorio, que no supone procedimiento administrativo, sino más bien a título informativo, y que del mismo no se desprende ninguna consecuencia.

3.- En el caso de de que se inicie el procedimiento de Deber de Conservación, Ruina o los trámites necesarios para ejecutar subsidiariamente, le serán de aplicación las siguientes Tasas:

- Una vez iniciado el procedimiento de Deber de Conservación de inmuebles se aplicará una tasa del 7,2 % del presupuesto de ejecución material de las obras a ejecutar. Presupuesto que será calculado por el Técnico Municipal.

- Por tramitación de expedientes de Deber de Conservación, con Ejecución Subsidiaria de las obras necesarias, la tasa se establece en: 1.500 €.

-Por tramitación de expedientes de Ruina Urbanística, sin ejecución subsidiaria de las obras necesarias: 1.200 €.

- Por tramitación de expedientes de Ruina Urbanística, con ejecución subsidiaria de las obras necesarias: 1.800 €

4.- En todos los casos, y en aplicación de la ordenanza municipal sobre Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (BOP nº 20 de 30 de enero de 2009), se deberá depositar la cantidad que se estime por parte del técnico municipal, según el presupuesto de ejecución material calculado.

De conformidad con el art. 7.2.3 de la ordenanza de gestión de residuos de la construcción y demolición (RCD), se advierte que será necesaria, una vez finalizada la obra, la aportación del documento original de recepción por el gestor de RCD autorizado o el recibo municipal de entrega para la recuperación de la fianza establecida.

#### **Artículo 5º.- Sujetos pasivos.**

Están obligados al pago de estas tasas todas las personas que directa o indirectamente, provoquen la prestación del servicio público a que se refieren los artículos antes citados, y aquellas otras que, cuando la actuación sea de oficio, se consideren especialmente beneficiadas.

Tendrán la consideración de obligados tributarios las personas físicas o jurídicas y las entidades a las que la normativa impone el cumplimiento de obligaciones tributarias, así como las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, careciendo de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición.

#### **Artículo 6º.- Necesidad de entrada en domicilio.**

A fin de facilitar, para el caso de que fuese necesario, la preceptiva Autorización Judicial y siempre que previa inspección por parte del Técnico Municipal se detecte la necesidad de entrada en domicilio en inmuebles; se iniciará el procedimiento de Deber de Conservación o Ruina Urbanística (según corresponda), emitiéndose informe y valoración del estado de conservación y mantenimiento de la parte visible de la edificación desde el exterior, aplicándose la Tasa prevista en el artículo 4 de la presente Ordenanza.

Una vez facilitada la entrada en domicilio, se completará el informe técnico con las valoraciones que procedan de la zona interior del inmueble y si fuese necesario, se aplicará una liquidación complementaria, por el importe del nuevo presupuesto.

### **Disposición final**

La presente ordenanza fiscal, cuya redacción definitiva ha sido aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2015, entrará en vigor y comenzará a aplicarse a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo vigente hasta su derogación o modificación expresas.