



Ordenanza reguladora de las garantías que deben prestarse relacionadas con la ejecución de títulos habilitantes para actuaciones de carácter urbanístico

FECHA VERSIÓN	28/06/2024
---------------	------------

Fecha aprobación definitiva:

Publicación BOP:





EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Garantías admisibles

TÍTULO II.- COBERTURA Y CÁLCULO DE LAS GARANTÍAS

Artículo 4. Obras de urbanización

Artículo 5. Obras relacionadas con las infraestructuras y la vía pública

Artículo 6. Obras y usos provisionales

Artículo 7. Obras en edificios catalogados

Artículo 8. Simultaneidad de garantías

Artículo 9. Parámetros objetivos

Artículo 10. Reajuste de garantías

TÍTULO III.- DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

Artículo 11.- Procedencia y determinación de la garantía

Artículo 12.- Concurrencia de garantías

Artículo 13.- Modelos de documentos

Artículo 14.- Constitución y depósito

TÍTULO IV.- DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CANCELACIÓN DE LAS GARANTÍAS

Artículo 15.- Cómputo del plazo en las obras de urbanización

Artículo 16.- Cómputo del plazo en las obras con efectos en las infraestructuras y vías públicas

Artículo 17.- Cómputo del plazo en las obras y usos provisionales

Artículo 18.- Cómputo del plazo en las obras de intervención en entornos catalogados

Artículo 19.- Comprobación de las actuaciones en las obras de urbanización

Artículo 20.- Solicitud de devolución o cancelación

Artículo 21.- Devolución o cancelación de la garantía

TÍTULO V.- DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

Artículo 22.- Constatación del incumplimiento

Artículo 23.- Propuesta de ejecución

Artículo 24.- Trámite de audiencia

Artículo 25.- Ejecución de la garantía

Artículo 26.- Consecuencias del incumplimiento

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Disposición transitoria única.- Expedientes en tramitación





DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera.- Interpretación del contenido de la presente ordenanza

Disposición final segunda.- Actualización y modificación de los parámetros establecidos para el cálculo de las garantías (Anexo I)

Disposición final tercera.- Componentes económicos de valoración

Disposición final cuarta.- Actualización y modificación de los modelos de documentos (Anexo II)

Disposición final quinta.- Certificado final de obra o documento análogo

Disposición final sexta.- Entrada en vigor

ABREVIATURAS

LRBL – Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

LRLCV – Ley 8/2010, de 23 de junio, de régimen local de la Comunitat Valenciana

TRLOTUP - Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

LCSP - Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014

LPAC – Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas





EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente ordenanza se impulsa conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local (en adelante, LBRL), por el que el municipio, en calidad de Administración pública de carácter territorial, dentro de la esfera de competencias que tiene atribuidas con carácter propio, conforme al art. 25 de la misma y al art. 33 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de régimen local de la Comunitat Valenciana (en adelante, LRLCV) se encuentra habilitado para el ejercicio de las potestades reglamentaria y de autoorganización.

El artículo 157.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP), establece el marco legal para la exigencia de garantías en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y, en particular, como requisito previo para la obtención de licencias urbanísticas.

Vista la necesidad existente de contar con una regulación municipal, en desarrollo de lo establecido en el indicado artículo 157 del TRLOTUP, que dote a la exigencia y constitución de garantías, con carácter previo a la obtención de licencias urbanísticas, de un marco de seguridad jurídica, transparencia, eficacia y eficiencia.

De acuerdo con la Instrucción del Área de Territorio y Vivienda con número 1/2023 (BOP n.º 225 de 23 de noviembre de 2023) por la que, con carácter interno se instrumentaliza el procedimiento relativo a la simultaneidad de la ejecución de las obras de edificación y las obras necesarias de urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 187.1 del TRLOUP y conforme con lo establecido en el art. 162 del mismo, se da cobertura normativa de desarrollo al procedimiento para el afianzamiento íntegro de las obras de urbanización a ejecutar.

Visto que a través de los diferentes títulos habilitantes en materia urbanística se realiza una intervención de la Administración en un ámbito de derechos de la esfera privada, fundamentada en la garantía y defensa de las competencias atribuidas, conforme al art. 25 de la LBRL y el art. 33 de la LRLCV, en materias tales como el urbanismo, el medio ambiente urbano, abastecimiento de agua potable, saneamiento y evacuación de aguas residuales y la infraestructura viaria.

Fundamentado en que dicha garantía en la intervención debe tener su reflejo en el establecimiento de un afianzamiento previo a la efectiva ejecución de las actuaciones autorizadas, que permita poder responder por la no finalización de las obras en ejecución, por no dar cumplimiento a las obras comprometidas en ejecutar, por su deficiente ejecución o por los eventuales daños que puedan ocasionarse; en especial y en concreto, en aquellas actuaciones que afectan al dominio público local, en la medida que puedan afectar a sus bienes y a los servicios públicos de prestación obligatoria, establecidos en el art. 26 de la LBRL.

En consecuencia, con el desarrollo normativo propuesto se pretende dar respuesta de garantía a la protección y defensa de los intereses públicos que subyacen al ejercicio de las competencias atribuidas a esta Administración local.





TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El objeto de la presente Ordenanza es la regulación de las garantías que deben prestarse por el promotor, constructor o solicitante de un título habilitante de carácter urbanístico para la ejecución de las obras y actuaciones derivadas de los derechos que confiere la correspondiente habilitación, en los siguientes supuestos:

- a) Obras de urbanización
- b) Obras relacionadas con las infraestructuras y la vía pública
- c) Obras y usos provisionales
- d) Obras en edificios catalogados

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

1. Constituye el ámbito de aplicación de la presente ordenanza aquellos títulos habilitantes para actuaciones de carácter urbanístico que contengan obras de las indicadas en el artículo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 157 del TRLOTUP.

2. Se consideran títulos habilitantes para actuaciones de carácter urbanístico las comunicaciones previas, declaraciones responsables y licencias, conforme a lo establecido en la LPAC, el TRLOTUP y lo que se establezca en la correspondiente ordenanza reguladora de tramitación de dichos instrumentos.

Artículo 3. Garantías admisibles

Las garantías podrán prestarse en alguna o algunas de las siguientes formas:

a) En efectivo. Los valores en efectivo se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales.

b) Mediante aval. Prestado por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España. El certificado de aval deberá depositarse en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales.

c) Mediante contrato de seguro de caución. Celebrado con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá depositarse en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales.





TÍTULO II.- COBERTURA Y CÁLCULO DE LAS GARANTÍAS

Artículo 4.- Obras de urbanización

1. De acuerdo con la previsión establecida en el artículo 187.1 del TRLOTUP, en aquellas licencias que contengan la obligación de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización, se procederá al afianzamiento del coste íntegro de las actuaciones que sean necesarias para acometerlas.
2. Se consideran obras de urbanización a las que hace referencia la presente ordenanza aquellas que, de acuerdo con lo indicado en el art. 182.3 del TRLOTUP, consistan:
 - a) Obras de conexión de servicios o acometidas.
 - b) Meras obras reposición y mantenimiento y las accesorias de una actuación aislada, limitadas a completar o enmendar la urbanización.
3. Quedan excluidas de la presente ordenanza aquellas obras de urbanización, que deben realizarse a través de procesos de gestión urbanística, consistentes en la ejecución de las obras públicas previstas por los planes que desarrollan, así como aquellas que sin ejecutar íntegramente las previsiones del plan que desarrollan excedan de las definidas en las letras a) y b) anteriores.
4. Será coste íntegro de las obras de urbanización aquel que resulte del presupuesto material de ejecución de las mismas, que se indique en el proyecto presentado al efecto. No obstante, el importe de la garantía podrá ser reajustado una vez revisado y mostrada la conformidad de su contenido por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 5.- Obras relacionadas con las infraestructuras y la vía pública

1. En aquellos títulos habilitantes cuyas actuaciones tengan efectos sobre las infraestructuras existentes y/o sobre la vía pública, se procederá a constituir una garantía que responda de los daños que se pudieran derivar en la ejecución de las mismas, comprendiendo en estos conceptos el adecuado trato, mantenimiento y limpieza.
2. Constituyen también el objeto de estas las obras descritas en el apartado 2 del artículo 4, cuando se soliciten de forma independiente, no vinculadas a un proceso de la edificación.
3. Para el cálculo se utilizarán parámetros objetivos del tipo superficie y cantidad económica. En ningún caso la cuantía resultante será inferior a 3.000 euros. Esta cantidad será la exigida, en todo caso, cuando la cuantía obtenida de la operación anterior sea inferior a dicho importe.

Artículo 6.- Obras y usos provisionales

1. Cuando se proceda a conceder una de las licencias establecidas en el artículo 235 del TRLOTUP, con carácter previo, se deberá depositar garantía que de cobertura a la reposición a su estado original de la totalidad de los terrenos y usos sobre los que se haya procedido a realizar la autorización provisional, una vez haya quedado esta sin efecto.
2. Para el cálculo se utilizará, una vez validado por los servicios técnicos municipales, el valor íntegro que venga referido en el plan de desmantelamiento, que necesariamente deberá aportarse por el solicitante de la licencia y que se aprobará con el acto administrativo de concesión.
3. El plan de desmantelamiento contendrá un estudio de la viabilidad de la implantación de





las obras y usos provisionales, que se podrá fundamentar en el análisis sobre la provisionalidad de los elementos a instalar, el coste de la implantación, el plazo de instalación y el plazo de amortización de la inversión, el coste de la eliminación de los elementos instalados y de todas aquellas actuaciones complementarias que permitan devolver los terrenos o inmuebles a su estado original, así como de suprimir aquellos elementos que pongan en riesgo el medio ambiente, la seguridad, el ornato y/o decoro de la parcela, del inmueble o del entorno afectado. El plan deberá contener necesariamente los plazos del desmantelamiento de la instalación y los costes vinculados a dichos plazos.

Artículo 7.- Obras en entornos catalogados

1. Se constituirá garantía cuando exista título habilitante de obra en alguna de las zonas o entornos que por sus especiales circunstancias se haya iniciado proceso de catalogación o hayan sido ya objeto de la misma. Igualmente, procederá la constitución de la presente garantía en aquellas actuaciones en las que se ponga de manifiesto, en los informes de los servicios técnicos municipales, la existencia de elementos que requieren de un régimen de especial protección, sin haberse iniciado el correspondiente expediente. Necesariamente, con carácter previo, se deberá emitir un pronunciamiento por parte del servicio municipal que tenga las competencias atribuidas para la elaboración y actualización del catálogo.
2. Se entenderá como proceso de catalogación la existencia de resolución de inicio del procedimiento administrativo, conforme a la normativa de aplicación, tendente a la consideración de un entorno como catalogado.
3. Para el cálculo se utilizarán parámetros objetivos del tipo superficie y cantidad económica, ponderada con un elemento, independiente y fijo por zona, integrador del valor correspondiente a la afectación de la protección. En ningún caso la cuantía resultante será inferior a 3.000 euros. Esta cantidad será la exigida, en todo caso, cuando la cuantía obtenida de la operación anterior sea inferior a dicho importe.

Artículo 8.- Simultaneidad de garantías

Las garantías a las que hacen referencia los artículos anteriores se consideran independientes y compatibles, respondiendo cada una de ellas exclusivamente de aquellas actuaciones que determinan su exigibilidad.

Artículo 9.- Parámetros objetivos

1. La concreción de los parámetros objetivos a los que hacen referencia los artículos anteriores, a efectos del cálculo y determinación del importe de las garantías, quedarán fijados en el Anexo I a la presente ordenanza que se confeccionará por los servicios técnicos municipales.
2. La aprobación, actualización y modificación de dicho anexo se delega en la Junta de Gobierno Local, de cuyo contenido se dará cuenta al Pleno en la siguiente sesión que este órgano celebre.

Artículo 10.- Reajuste de las garantías

1. Para el supuesto establecido en el artículo 4, relativo a las obras de urbanización, si de las actuaciones administrativas conducentes a la aprobación o modificación del proyecto de urbanización se desprende un incremento del presupuesto material de ejecución se procederá a realizar el ajuste de la garantía depositada, con carácter previo a la resolución que en su caso corresponda.





2. Para el supuesto contemplado en el artículo 5, relativo a las obras relacionadas con las infraestructuras y la vía pública, solo procederá el reajuste en el supuesto contemplado en el apartado 5 del presente.
3. Para el supuesto contemplado en el artículo 6, relativo a las obras y usos provisionales, si de las actuaciones administrativas conducentes a la aprobación o modificación del plan de desmantelamiento se desprende un incremento del presupuesto material de ejecución se procederá a realizar el ajuste de la garantía depositada, con carácter previo a la resolución que en su caso corresponda.
4. Para el supuesto contemplado en el artículo 7, relativo a las obras en edificios catalogados, solo procederá el reajuste en el supuesto contemplado en el apartado 5 del presente.
5. En cualquiera de los supuestos anteriores, de detectarse error de hecho o aritmético, en el momento en el que se detecte se procederá a realizar el ajuste que corresponda.
6. Para la tramitación del reajuste deberá aportarse documento justificativo de la constitución de la cuantía restante y remitirlo al servicio municipal competente para la tramitación de los títulos habilitantes, mediante Instancia General, a la que se adjunte el documento justificativo del depósito de la garantía inicial, así como el número de expediente y objeto de la licencia.

TÍTULO III.- DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

Artículo 11.- Procedencia y determinación de la garantía

1. Una vez analizada y revisada la documentación técnica presentada, mediante informe técnico, se motivará la procedencia de la imposición de garantía como requisito previo a la concesión de la licencia.
2. En el mismo informe, con base al Anexo I aprobado y publicado, se procederá al cálculo y determinación del importe de la garantía que corresponda por cada uno de los conceptos exigibles.
3. En el supuesto de declaraciones responsable y comunicaciones previas, se determinará conforme a criterios objetivos, en la correspondiente ordenanza que regule los títulos habilitantes urbanísticos, cuáles de ellos requieren la constitución de garantía como requisito previo a la presentación. No obstante, la parte interesada deberá indicar en el modelo normalizado si resulta de aplicación a la actuación a realizar la constitución de las garantías establecidas en la presente.
4. De detectarse en el seno de un procedimiento de comprobación y/o inspección de declaración responsable o comunicación previa, que la parte interesada debió constituir la correspondiente garantía con carácter previo a la presentación del título habilitante, se procederá como sigue:
 - a) De estar las obras en ejecución, se paralizarán estas de inmediato y se procederá en el plazo máximo de cinco días hábiles a constituir la correspondiente garantía. Vencido el plazo establecido sin la preceptiva constitución, se aplicará lo establecido en el art. 69.4 de la LPAC; iniciándose, en consecuencia, el correspondiente expediente de protección y restauración de la legalidad urbanística.
 - b) De estar las obras finalizadas, se procederá en el plazo máximo de cinco días hábiles a constituir la correspondiente garantía. Vencido el plazo establecido sin la preceptiva constitución, se aplicará lo establecido en el art. 69.4 de la LPAC; iniciándose, en consecuencia, el correspondiente expediente de protección y restauración de la legalidad





urbanística.

Artículo 12.- Concurrencia de garantías

Para el supuesto de que durante la tramitación del título habilitante que corresponda, se determine que se dan varios de los supuestos de hecho contemplados en los artículos 4 a 7 de la presente ordenanza, se procederá a la tramitación individualizada de cada una de las garantías que, en su caso, deban constituirse.

Artículo 13.- Modelos de documentos

Por Decreto de la Concejalía Delegada competente en urbanismo se procederá a aprobar, mantener actualizados y publicados los modelos de documentos relativos a los avales y seguros de caución correspondientes para cada una de las garantías establecidas en los artículos 4 a 7 de esta ordenanza, que conformarán el Anexo II de la presente.

Artículo 14.- Constitución y depósito

1. Conforme a los modelos correspondientes, por el interesado se procederá a tramitar la constitución y depósito de la garantía, bajo las instrucciones que por la Tesorería municipal se determinen.
2. Una vez depositada la garantía, se procederá por la parte interesada a remitir el justificante del depósito al servicio municipal competente para la tramitación de los títulos habilitantes.

TÍTULO IV.- DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CANCELACIÓN DE LAS GARANTÍAS

Artículo 15.- Cómputo del plazo en las obras de urbanización

1. Requerirán de acto expreso de aceptación por parte del Ayuntamiento, que deberá producirse dentro de los tres meses siguientes a su ofrecimiento, siempre que no se hayan indicado defectos a subsanar. Para el supuesto de que transcurran más de tres meses desde su ofrecimiento o puesta al uso público, se entenderán recibidas tácitamente.
2. No se considerará ofrecimiento o puesta al uso público la incorporación del certificado final de obras que se realiza con la presentación de la declaración responsable de primera ocupación.
3. El ofrecimiento deberá formalizarse por escrito ante el ayuntamiento, junto con la documentación que acredite el cumplimiento de la condiciones establecidas y asegure el buen funcionamiento de lo ejecutado. Deberá realizarse advertencia del plazo en el que será puestas al uso público las obras en cuestión.

El ayuntamiento deberá dictar resolución en la que manifieste, de forma expresa, la conformidad o disconformidad con la recepción solicitada y deberá adoptar las medidas provisionales necesarias para impedir, en su caso, la apertura de las obras al uso público.

Vencido el plazo advertido sin emitirse pronunciamiento expreso del ayuntamiento, deberá formalizarse comunicación de puesta al uso público, haciendo referencia a la documentación presentada con el ofrecimiento.

4. Si finalizadas las obras existieran partes que pudieran ser susceptibles de uso individualizado, podrá realizarse la recepción parcial de las mismas.
5. Una vez recibidas, expresa o tácitamente las obras de urbanización, comenzará el





cómputo del plazo de garantía que queda fijado con carácter general en doce meses.

6. En aquellas obras en las que motivadamente se entienda por los servicios técnicos municipales que procede un plazo de garantía superior al establecido en el apartado anterior deberá reflejarse en el informe técnico que se emita al efecto.

Artículo 16.- Cómputo del plazo en las obras con efectos en las infraestructuras y vías públicas

1. En el supuesto de las obras indicadas en el art. 5.1 de la presente, por daños a las infraestructuras y vías públicas, finalizadas estas y las actuaciones autorizadas por el correspondiente título habilitante, dentro del plazo máximo de seis meses desde la presentación de la certificación final de obra o documento análogo, por los servicios técnicos municipales, se emitirá informe en el que se manifieste, en su caso, la inexistencia de daños en las infraestructuras y vías públicas directamente relacionados con las actuaciones realizadas. En el caso de existir discrepancias, tras los oportunos trámites para llevar a término el cumplimiento, se procederá a la ejecución de la garantía.

2. En el supuesto de las obras indicadas en el art. 5.2 de la presente, intervención sobre las infraestructuras y la vía pública, finalizadas estas y las actuaciones autorizadas por el correspondiente título habilitante, dentro del plazo máximo de doce meses desde la presentación de la certificación final de obra o documento análogo, por los servicios técnicos municipales, se emitirá informe en el que se manifieste el estado de las infraestructuras y vías públicas directamente relacionados con las actuaciones realizadas. En el caso de existir discrepancias, tras los oportunos trámites para llevar a término el cumplimiento, se procederá a la ejecución de la garantía.

3. En aquellas obras de las indicadas en el apartado 2 anterior, en las que motivadamente se entienda por los servicios técnicos municipales que procede un plazo de garantía superior al establecido deberá reflejarse en el informe técnico que se emita al efecto.

4. Vencido el plazo establecido sin pronunciamiento expreso del Ayuntamiento se procederá, sin más trámite, a la cancelación de la garantía definitiva.

Artículo 17.- Cómputo del plazo en las obras y usos provisionales

1. Con la aprobación de la licencia de obras y usos provisionales se deberá haber procedido a la correspondiente aprobación del plan de desmantelamiento, que debió prever un plazo estimado para, una vez quede sin efecto la licencia, realizar todas las actuaciones materiales tendentes a devolver los terrenos o inmuebles a su estado original, así como de suprimir aquellos elementos que pongan en riesgo el medio ambiente, la seguridad, el ornato y/o decoro de la parcela, del inmueble o del entorno afectado.

2. Adoptada resolución administrativa declarativa del fin de los efectos de la licencia provisional se establecerá, conforme al citado plan de desmantelamiento y a la vista de las actuaciones que se hayan desarrollado en el transcurso del tiempo en el que la licencia ha desplegado sus efectos, el plazo para realizar las citadas actuaciones de desmantelamiento.

3. Vencido el plazo establecido se procederá por parte de los servicios técnicos municipales a girar acta de comprobación del desmantelamiento. Solo en el caso de ser favorable procederá la cancelación de la garantía, en caso contrario, tras los oportunos trámites para llevar a término el cumplimiento, se procederá a la ejecución de la garantía.

Artículo 18.- Cómputo del plazo en las obras de intervención en entornos catalogados

1. Finalizadas las obras y actuaciones autorizadas por el correspondiente instrumento,





dentro del plazo máximo de seis meses desde la presentación de la certificación final de obra por los servicios técnicos municipales se emitirá informe en el que se manifieste, en su caso, la inexistencia de daños en la zona o entorno a intervenir. En el caso de existir discrepancias, tras los oportunos trámites para llevar a término el cumplimiento, se procederá a la ejecución de la garantía.

2. En todo caso deberá existir pronunciamiento expreso del Ayuntamiento para proceder a la cancelación de la garantía definitiva.

Artículo 19.- Comprobación de las actuaciones en las obras de urbanización

1. En el supuesto de las obras de urbanización, si durante el plazo establecido de garantía el Ayuntamiento fuera conocedor de la existencia de daños o desperfectos en las mismas, deberá procederse a girar visita de comprobación de la que se levantará la correspondiente acta o se emitirá informe al efecto en el que se ponga de manifiesto el estado de los daños o desperfectos y su origen.

2. En todo caso, dos meses antes al vencimiento del plazo, por el servicio competente de tramitar el título habilitante que corresponda se procederá a solicitar a los servicios técnicos municipales visita de comprobación de la que se emitirá informe en el que se ponga de manifiesto el estado de la urbanización.

3. De no haberse detectado incidencia, conforme al apartado anterior, y de no haber pronunciamiento expreso por parte de los servicios técnicos municipales dentro del mes siguiente a la solicitud del informe indicado en el apartado anterior se procederá, una vez vencido el plazo total y sin más trámite, a devolver la garantía definitiva.

Artículo 20.- Solicitud de devolución o cancelación

De no haberse procedido a tramitar de oficio la cancelación de la garantía, por el interesado se podrá solicitar la tramitación, mediante presentación de instancia general en la que hará constar el número de expediente, la denominación de las actuaciones sujetas a garantía, el documento acreditativo de la fecha de fin de los trabajos, el justificante de depósito de la garantía. Hasta el momento que no se encuentre toda la documentación presentada no podrá considerarse que se ha procedido a formalizar la solicitud de devolución, no dándose curso a la misma hasta su efectiva presentación.

Artículo 21.- Devolución o cancelación de la garantía

1. La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el objeto constitutivo de la misma. Transcurrido el plazo de garantía, si no resultaren responsabilidades se devolverá la garantía constituida o se cancelará el aval o seguro de caución.

2. En el supuesto de conformidad parcial no podrá solicitarse la devolución o cancelación de la parte proporcional de la garantía.

3. Transcurrido un año desde la fecha de terminación de las actuaciones, y una vez vencido el plazo de garantía, sin que la recepción formal o acto de comprobación, de carácter expreso, hubiese tenido lugar por causas no imputables al interesado, se procederá, sin más demora, a la devolución o cancelación de las garantías.

4. Por el servicio competente para la tramitación del título habilitante se procederá a comprobar, ya sea de oficio o a instancia de parte, que el expediente cuenta con la documentación necesaria y procederá, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, a recabar aquellos informes que considere pertinentes, con carácter previo a emitir informe





en el que analice la procedencia o no de la devolución de la garantía. Evacuado el informe, se dará traslado del mismo, así como de la documentación necesaria, a la Tesorería municipal para que, a través del órgano que corresponda, proceda a resolver.

TÍTULO V.- DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

Artículo 22.- Constatación del incumplimiento

1. Por los servicios técnicos municipales se procederá a realizar visita de comprobación de la situación en la que se encuentren las actuaciones garantizadas. De la visita de comprobación, según proceda, se levantará acta o se emitirá informe que podrá tener uno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Conformidad total
- b) Conformidad parcial y disconformidad parcial
- c) Disconformidad total

2. Para el supuesto a) del apartado 1, el acta o informe en el que se muestre la conformidad municipal a las actuaciones realizadas servirá como fecha de inicio del cómputo del plazo que esté establecido para la devolución, en su caso, de la garantía depositada.

3. Para el supuesto b) del apartado 1, el acta o informe que se emita al efecto identificará con suficiente precisión aquellas partes o zonas susceptibles de albergar el uso pretendido, indicando si se considera necesario su ocupación, en atención al interés público afectado.

En las partes o zonas en las que no exista conformidad se indicarán las concretas actuaciones a realizar.

Del contenido del informe se dará traslado a la parte interesada con la finalidad de que en el plazo de un mes desde su recepción proceda realizar las actuaciones pendientes.

En el caso de haberse expedido acta, se entregará copia de la misma a la parte interesada iniciándose, desde la firma, el cómputo del plazo del mes.

4. Para el supuesto c) del apartado 1, se detallarán los motivos en los que se funden las discrepancias que se aprecien, indicándose las concretas actuaciones a realizar.

En el caso de expedirse informe se dará traslado a la parte interesada con la finalidad de que en el plazo de un mes, a contar desde su recepción, proceda realizar las actuaciones pendientes de ejecutar.

En el caso de haberse expedido acta, se entregará copia de la misma a la parte interesada iniciándose, desde la firma, el cómputo del plazo del mes.

5. Vencido el plazo indicado en los apartados 3 y 4 anteriores, se procederá a realizar nueva visita de comprobación al efecto de determinar si se ha procedido a subsanar las cuestiones indicadas.

Si se ha dado cumplimiento al requerimiento realizado se procederá conforme a lo establecido en el apartado 2 del presente artículo.

De no haberse dado cumplimiento al requerimiento se procederá conforme a los artículos siguientes.

Artículo 23.- Propuesta de ejecución

1. De acuerdo con las actas o informes que se hayan emitido por los servicios técnicos





municipales, conforme a las actuaciones indicadas en el artículo anterior, se procederá a formularse propuesta de ejecución.

2. La propuesta contendrá la identificación de las unidades de ejecución a realizar junto con su cuantificación.

3. La determinación de las unidades de ejecución y su cuantificación con carácter general vendrá referida al cuadro de precios vigente del Banco de Datos de Construcción, del Instituto Valenciano de la Edificación.

Artículo 24.- Trámite de audiencia

1. Constatado el incumplimiento y formulada propuesta de ejecución, se dará traslado de la propuesta de resolución a la parte interesada por plazo de quince días hábiles con la finalidad de que aporte cuantos documentos, justificaciones y alegaciones que estime pertinentes con carácter previo a adoptar la resolución que, en su caso, corresponda.

2. Dentro el plazo anterior la parte interesada podrá aceptar los términos de la propuesta de ejecución formulada por este Ayuntamiento. En consecuencia, deberá proceder en el plazo de un mes a realizar las actuaciones necesarias para dar cumplimiento a la ejecución correspondiente.

Artículo 25.- Plazo para resolver y ejecución de la garantía

1. A la vista de las actuaciones que se regulan en el artículo 22, deberá formalizarse resolución para el inicio del procedimiento correspondiente a la ejecución de la garantía depositada. El plazo máximo para notificar la resolución expresa será de tres meses.

2. La resolución que ponga fin al procedimiento identificará con precisión la obligación a la que ha de responderse, se referirá a la constatación del incumplimiento y el cumplimiento de las formalidades exigidas para ello, contendrá un pronunciamiento sobre la procedencia de la incautación a la vista de lo anterior y cuantificará el importe de la garantía a incautar.

3. Si las obligaciones a las que da cobertura la garantía excedieran la cuantía necesaria para dar cumplimiento forzoso a las mismas se procederá mediante apremio sobre el patrimonio, formando parte de la resolución a la que se refieren los apartados anteriores.

4. El plazo de prescripción de la obligación a la que responde la garantía depositada es de quince años a contar desde el acto de conformidad. En los supuestos de disconformidad, el plazo iniciará su cómputo una vez constatado formalmente el incumplimiento del requerimiento subsanación realizado.

Artículo 26.- Consecuencias del incumplimiento

1. Notificada la resolución a la que hace referencia el artículo anterior y constando la acreditación documental de la ejecución de la garantía en términos presupuestarios, se procederá a dar traslado de las actuaciones realizadas a los servicios municipales correspondientes, en atención al interés público subyacente en el ejercicio de las competencias municipales relacionadas con el incumplimiento de la obligación exigida.

2. Los mencionados servicios municipales, serán los responsables de la tramitación del procedimiento de ejecución subsidiaria, debiendo emitir o recabar un pronunciamiento sobre la posibilidad de ejecutar la obligación a través de medios municipales o preparar el correspondiente expediente para su ejecución a través de terceros.





DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Disposición transitoria única.- Expedientes en tramitación

La presente ordenanza será aplicable desde su entrada en vigor a todos los expedientes que se encuentren en tramitación antes de la emisión del informe técnico en las licencias, siempre que las determinaciones a aplicar no resulten incompatibles con los antecedentes que existan. En cuyo caso deberá aplicarse con carácter supletorio las previsiones establecidas en el TRLOTUP y en la LCSP.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera.- Interpretación del contenido de la presente ordenanza

En el supuesto de que existan aspectos desarrollados en la presente ordenanza que requieran de una labor interpretativa, siempre que no pueda aplicarse de acuerdo con el sentido gramatical de sus términos, se procederá por la Junta de Gobierno Local a establecer las determinaciones de interpretación necesarias para aplicar su contenido. No podrá tratarse como interpretación aquellas determinaciones por las que se proceda a añadir, suprimir o modificar el contenido de la presente ordenanza. El acuerdo que, en su caso, se adopte será objeto de publicación en el tablón de anuncios municipal, así como en el Boletín Oficial de la Provincia.

Disposición final segunda.- Actualización, modificación y publicación de los parámetros establecidos para el cálculo y determinación de las garantías (Anexo I)

Por el servicio municipal competente para de tramitar la concesión o la eficacia del instrumento administrativo que corresponda, se procederá, una vez aprobado el Anexo I por la Junta de Gobierno Local, a su publicación en los diferentes portales informáticos existentes.

Disposición final tercera.- Componentes económicos de valoración

Los componentes económicos de valoración a utilizar para el cálculo de las garantías, que se determinarán en el Anexo I, deberán constar en el indicado documento y estar siempre sometidos a parámetros y criterios técnicos contrastables.

Disposición final cuarta.- Actualización, modificación y publicación de los modelos de documentos (Anexo II)

Por el servicio municipal competente para de tramitar los títulos habilitantes, se procederá, una vez aprobado el Anexo II por la Concejalía Delegada en urbanismo, a su publicación en los diferentes portales informáticos existentes.

Disposición final quinta.- Certificado final de obra o documento análogo

En aquellas actuaciones que requieran de intervención técnica deberá aportarse, en todo caso, a la finalización de las mismas el correspondiente certificado visado, conforme a lo establecido en el art. 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Por documento análogo se entenderá aquella declaración responsable presentada y suscrita por el promotor de las obras en el que haga referencia, de forma detallada, sobre todo lo actuado, se responsabilice sobre el cumplimiento de las normativas vigentes y la buena ejecución de los trabajos y en el que refleje fotográficamente el estado inicial y final del espacio intervenido.





Disposición final sexta.- Entrada en vigor

Conforme a lo establecido en el artículo 65.2 de la LBRL, la presente ordenanza entrará en vigor a los quince días desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

