



DECRETO-LEY 2/2020, DE 9 DE MARZO

MEJORA Y SIMPLIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN PARA EL FOMENTO DE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA DE ANDALUCÍA

Tras la entrada en vigor, el pasado **13 de marzo de 2020, del Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo**, que tiene como objeto la adopción de medidas de carácter extraordinario y urgente destinadas a potenciar la actividad económica en Andalucía y contrarrestar, entre otros, los efectos de la crisis sanitaria actual, se resumen las principales modificaciones que introduce la normativa en el ámbito del urbanismo y la ordenación del territorio y que afectan al sector inmobiliario.





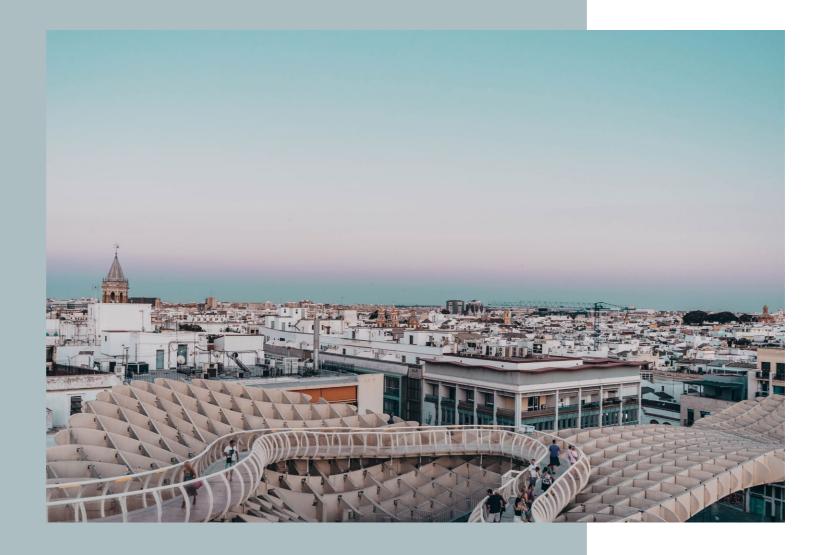


Contenido

- 1.0 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio
- 2.0 ORDENACIÓN URBANÍSTICA Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística
- **3.0 PATRIMONIO HISTÓRICO**Ley 14/2007, del Patrimonio histórico
- **4.0 TURISMO**Ley **13/2011**, del Turismo de Andalucía.

ASPECTOS RELEVANTES

Puntos a resaltar



ABRIL 2020

we do it ABRIL 20



1.0 Ordenación del Territorio

Se introducen modificaciones en la **Ley 1/1994**, de Ordenación del Territorio.

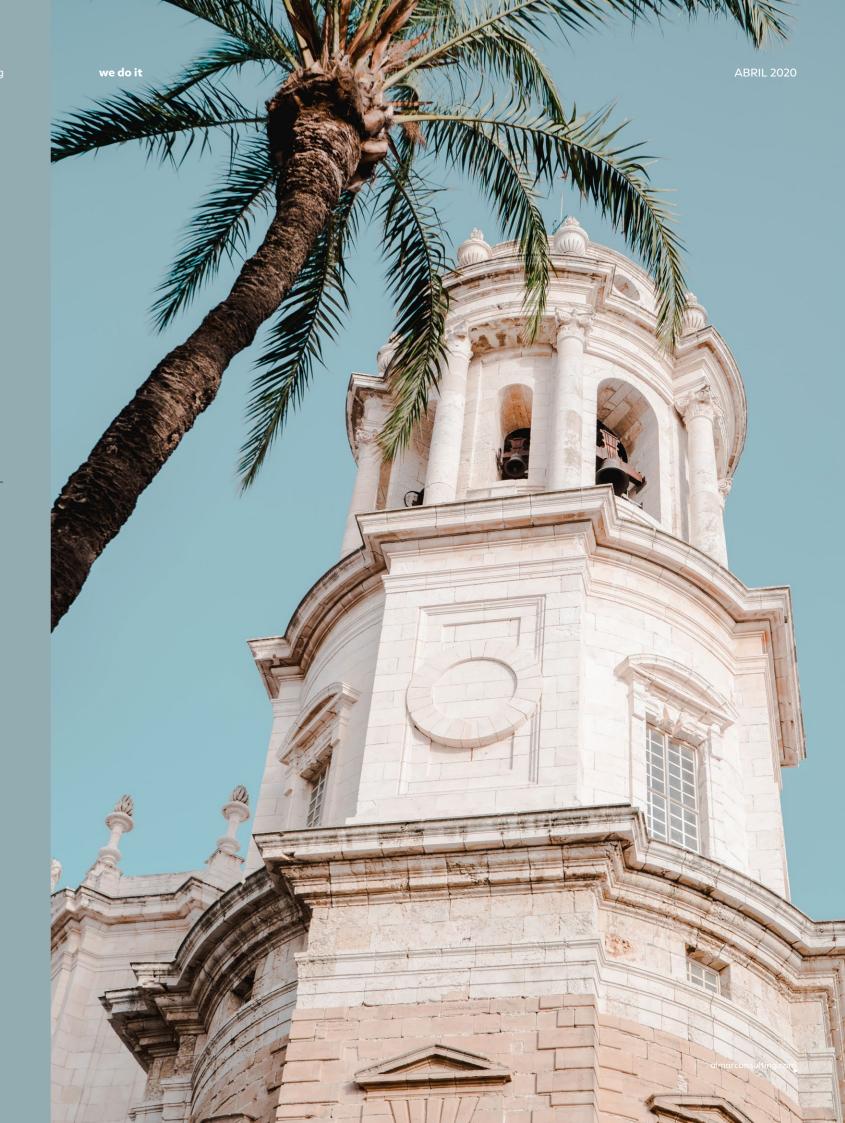
- Se suprime la posibilidad de tramitar la declaración de interés turístico de los campos de golf, que permitía, previa aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, la ejecución de los mismos con desarrollos residenciales complementarios. La competencia se reserva al ámbito municipal, y sólo será posible la implantación de Campos de Golf con desarrollos residenciales mediante su inclusión en el planeamiento.
- Los PGOU de incidencia territorial, así como sus revisiones o modificaciones quedarán sometidos a informe vinculante de la Consejería de Gobierno de la Junta de Andalucía tras su aprobación inicial, con el objeto de evitar largas y costosas tramitaciones que finalmente derivan en informes territoriales negativos.



2.0 Ordenación Urbanística

Se introducen modificaciones en la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre**, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

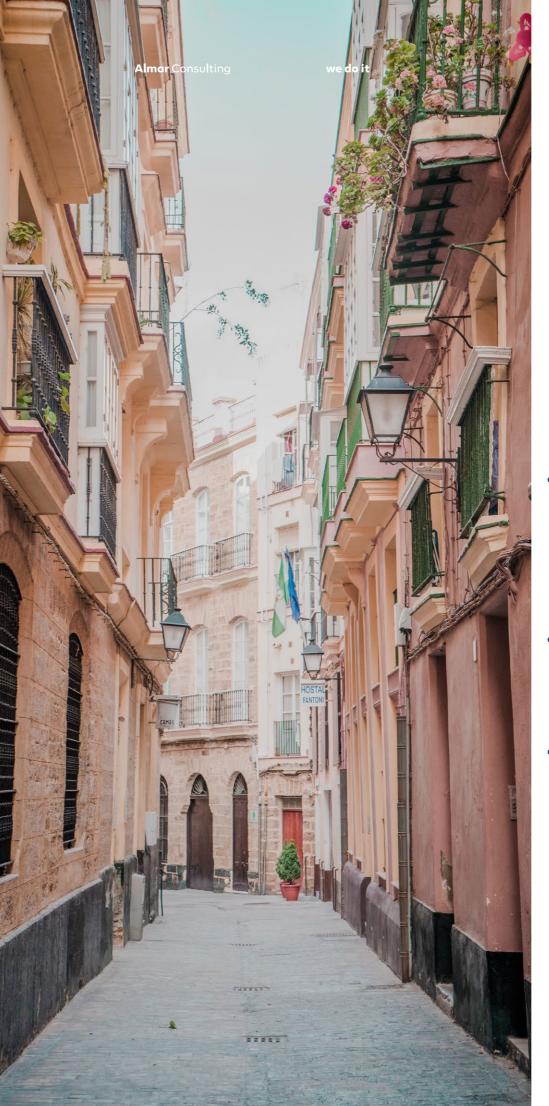
Como novedad fundamental, se hace una revisión de los procedimientos administrativos para los actos de edificación, estableciéndose los actos que quedan sujetos a declaración responsable o comunicación previa. Por otro lado, se reduce la tramitación de los instrumentos de planeamiento, de forma que se refuerza la coordinación entre los distintos informes sectoriales. Asimismo, se agiliza la implantación de ciertas infraestructuras en suelo no urbanizable





Modificación del apartado 3 del artículo 169 de la LOUA: Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Las órdenes de ejecución, resoluciones administrativas y judiciales no estarán sujetas a licencia. De aplicación ya por parte de los Ayuntamientos. Afectaría a activos con órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora (p. ejemplo relativas a ITEs)



Añade el artículo 169 bis: Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

Establece la DR (Declaración Responsable) para lo que tradicionalmente conocemos como obras menores que en la mayoría de los ayuntamientos se encuentra regulado mediante ordenanza de obras y actividades. Añade lo siguiente:

- Las obras en edificaciones e instalaciones ya existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.
- La ocupación o utilización de las obras anteriores, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
- La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida.





Es importante resaltar que cuando la norma hace referencia a las **"edificaciones existentes"**, se refiere a aquellas que ya cuenten con Licencia de Primera Ocupación.

Se incorpora la opción de obtener LPO mediante DR que se podría solicitar para aquellos activos WIP que cumplieran con todas las determinaciones establecidas, esto es, "siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida".



Artículo 169 bis.2

Cuando las actuaciones requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho conforme a la normativa sectorial de aplicación, no será posible presentar la declaración responsable sin que la misma se acompañe de los mismo o, en su caso, certificado administrativo del silencio producido.



we do it



ABRIL 2020

Es decir, en aquellos inmuebles en los que sea preceptiva alguna autorización sectorial (p. ej. Cultura), dicha autorización (o certificado de silencio administrativo en su caso), será necesaria previa a la presentación de la DR.

Además, aclara,

Artículo 169 bis.3

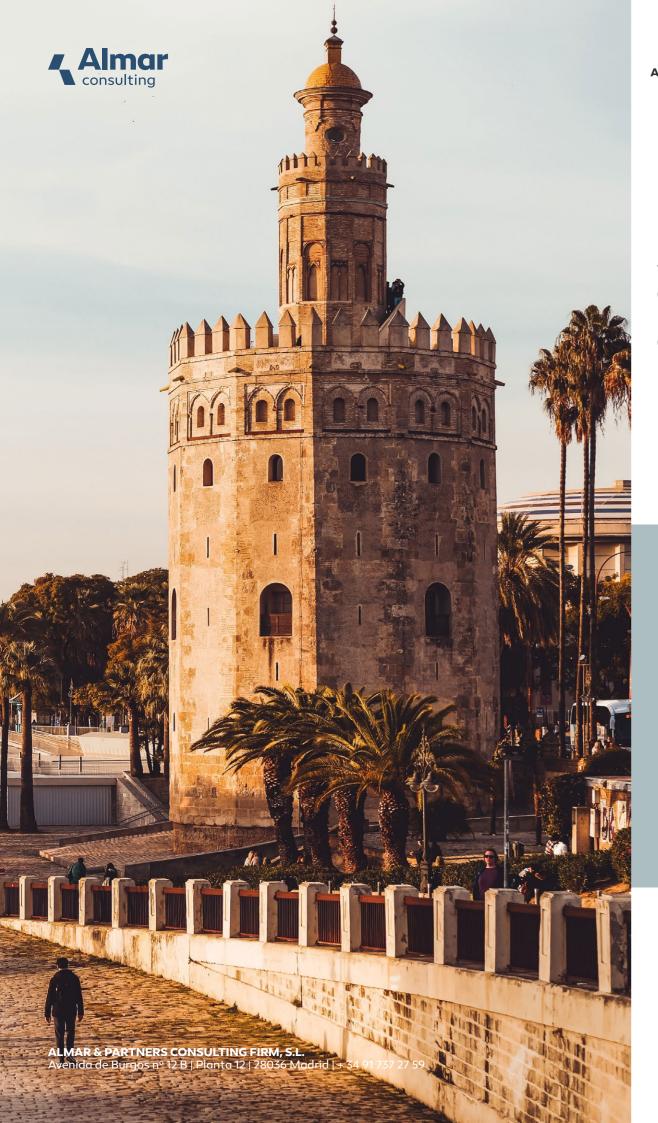
La Administración no renuncia a sus atribuciones de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

Así mismo, también se reserva la capacidad de declarar la imposibilidad de continuar las obras o el cese de la ocupación en los casos en los que se detectara alguna irregularidad en la DR, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que correspondieran.

En este sentido, se indica que el Decreto Ley establece que en los casos de incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso que se pretende, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de 6 meses, ésta será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas.

Así, el Decreto Ley agiliza el procedimiento de obtención de LPO, pero mantiene la responsabilidad de los Ayuntamientos en todo lo relativo a la supervisión y control de la obra terminada.





Por otro lado, y en relación a la futura transmisión de los inmuebles a los clientes, no tenemos claro en qué momento se podrá realizar la inscripción de la Escritura Final de Obra ya que la LPO solicitada por DR estará sujeta a la posterior comprobación, por parte de la administración, que podría declarar el cese de ocupación. Entendemos que el criterio será fijado por la DGRN (Dirección General de los Registradores y del Notariado).

En cuanto a los cambios de Titularidad de las Licencias, el punto 5

Artículo 169 bis.5

Establece que serán objeto de comunicación previa. La falta de presentación de la misma implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de la licencia.





En este sentido hay que tener en consideración **el artículo 24 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía**, en cuanto a la transmisión de las licencias previas, dado que en aquellos casos en los que la transmisión de la licencia de obras no sea posible por extinción legal del transmitente (por ejemplo, liquidación de la compañía), no será posible atenerse a la solicitud de LPO por declaración responsable.



Se modifica el **artículo 32 de la LOUA**, agilizándose los trámites de modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siendo la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística quien solicitarálos informes, dictámenes o pronunciamientos correspondientes, con el objeto de evitar errores en la petición de los mismo que supongan una posterior anulación del planeamiento.

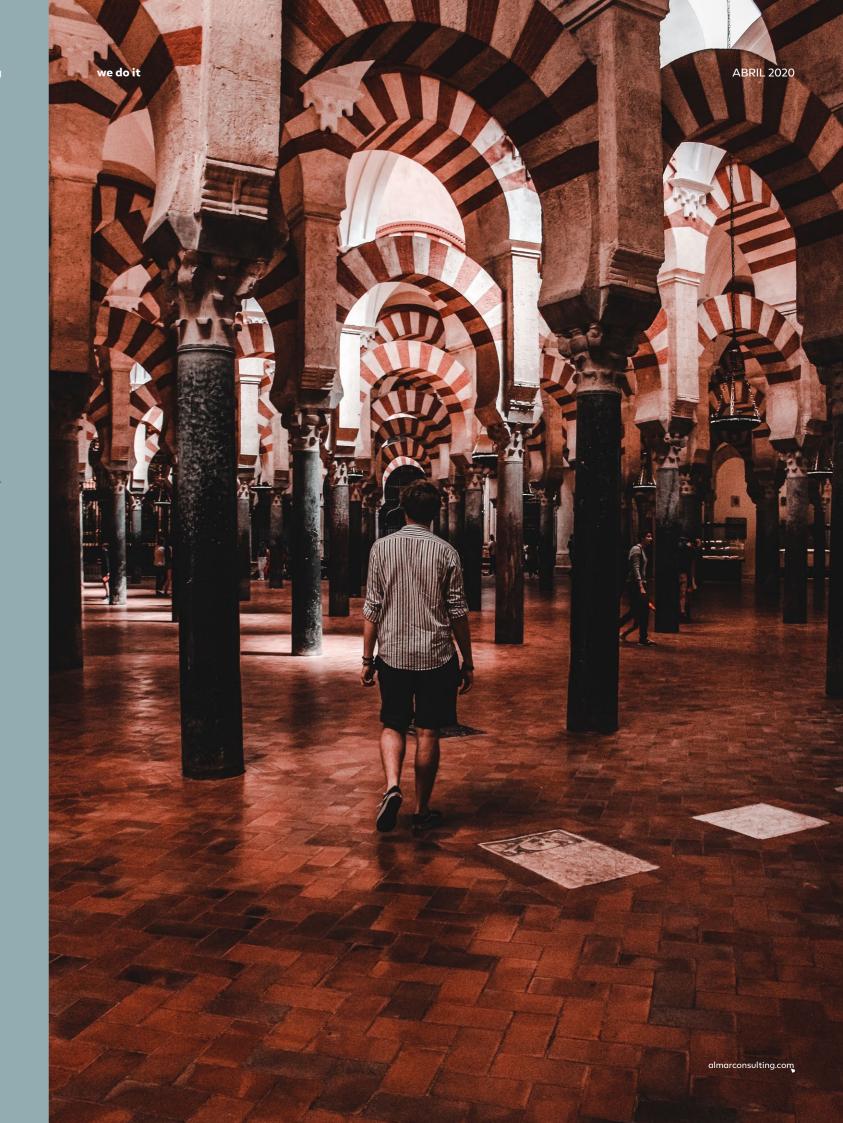
En relación con la implantación de infraestructuras de interés general en suelo no urbanizable cuya autorización corresponde a la Comunidad Autónoma, se modifica el **artículo 42 de la LOUA**, introduciéndose medidas de agilización, sustituyéndose la necesidad de tramitar un Plan Especial o Proyecto de Actuación por un informe preceptivo. Esta agilización afecta a las infraestructuras hidráulicas, energéticas y de aprovechamiento de



3.0 Patrimonio Histórico

Se introducen modificaciones en Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Se elimina la preceptiva autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico en determinadas actuaciones en bienes de interés cultural y el entorno de dichos bienes, así como en otros ámbitos especificados en el artículo modificado de la Ley.

No obstante, el Consejo de Ministros ha aprobado un acuerdo por el que se solicita la interposición de un recurso de inconstitucionalidad contra determinados artículos del Decreto Ley, entre los que se encuentra esta modificación, en tanto que se entiende que puede existir una vulneración de la competencia estatal sobre defensa del patrimonio cultural, artístico y monumental.





4.0 Turismo

Se introducen modificaciones en la Ley **13/2011, de 23 de diciembre**, del Turismo de Andalucía.

Hasta ahora, solo los establecimientos de alojamiento turístico con una clasificación superior, los de categoría mínima de tres llaves en establecimientos de apartamentos turísticos y categoría mínima de cuatro estrellas en establecimientos hoteleros, podían optar a constituirse en régimen de propiedad horizontal. Con la modificación, la propiedad de las viviendas o apartamentos que constituyen las unidades de alojamiento de cualquier categoría podrán corresponder a distintas personas y ser, por tanto, objeto de transacción económica, facilitando así la inversión y el desarrollo de estos proyectos, siempre y cuando lo permita el planeamiento urbanístico y se garantice en todo momento que la explotación del establecimiento turístico corresponde a un único titular (principio de unidad de explotación, aplicable a todos los establecimientos de alojamiento turístico)

En este sentido, no se encontraba justificada la restricción de esta posibilidad a los establecimientos de alojamiento turístico que ostentaran una clasificación inferior, privándoles de la posibilidad de constituirse en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, ya que existen otros medios restrictivos para garantizar la unidad de explotación de los establecimientos.



ASPECTOS RELEVANTES

El incumplimiento o falsedad en la declaración responsable puede llevar aparejado el ejercicio de acciones penales y civiles.

En resumen, los aspectos más relevantes a resaltar son los siguientes:

- edificios existentes que se ajusten a la ordenación urbanística en suelo urbano consolidado, permitiendo que el control de éstas se pueda hacer a posteriori, ya que la intervención se realiza sobre un elemento que se supone que se ajusta a las determinaciones del planeamiento.
- Igual juicio de proporcionalidad se realiza sobre las licencias de ocupación y funcionamiento para las que previamente se ha otorgado licencia de obras. Se considera que el control administrativo queda garantizado por el certificado final de obra que debe emitir la dirección facultativa y el controlaposterioridela administración.
- Se modifica el régimen de licencias en Las licencias mediante declaración responsable, podrán ser de obra mayor o menor, pero solamente se podrán a aplicar a edificios existentes que se ajusten al planeamiento en suelo urbano consolidado, que no alteren parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos de edificabilidad o del número de viviendas.
 - En aquellos casos que necesite alguna autorización o informe administrativo, ésta deberá acompañarse a la declaración responsable.
 - Es necesario en el caso de las licencias de primera ocupación que se ajusten estrictamente al proyecto que ha sido objeto de licencia.

No obstante, y dadas las singulares características de la actividad inmobiliaria, es importante resaltar que este Decreto quedará sujeto, en todo caso, a la interpretación que del mismo hagan los técnicos municipales de cada Ayuntamiento.



ABRIL 2020



acompañamos tus pasos

CONTACTO

Av. de Burgos 12, B Planta 12 28036 Madrid + 34 91 737 27 59

info@almarconsulting.com www.almarconsulting.com





@almarconsulting