



Servicios de regularización urbanística de construcciones en situación de Asimilado Fuera de Ordenación (AFO)

¿Qué tipo de construcciones pueden ser susceptibles de ser regularizadas?

Edificaciones de todo tipo construidas en suelo rústico no urbanizable a lo largo del tiempo sin control por parte de las administraciones, tales como viviendas destinadas a usos residenciales sin vinculación a explotaciones agrícolas, piscinas, garajes, cobertizos, naves de almacenaje, edificios vinculados a actividades de alojamiento o restauración, instalaciones tales como depósitos de agua, embalses, instalaciones de producción de energía solar...

Se calcula que existen más de 200 mil construcciones en Andalucía en suelo no urbanizable que pueden ser regularizadas con las consiguientes ventajas tanto para los propietarios como para las arcas tributarias de los municipios.

La legislación urbanística de Andalucía (LOUA) desarrollada por el decreto 2/2012 establece mecanismos para regularizar las condiciones legales de edificaciones, construcciones o instalaciones que, por distintos motivos y en la mayoría de casos desde hace muchos años, se encuentran construidas sobre suelo no urbanizable, contraviniendo la ordenación urbanística vigente y sobre las cuales no procedería la adopción de medidas de restitución de la legalidad urbanística alterada por el tiempo transcurrido desde su terminación. Se trata tanto de **viviendas** en las que los ciudadanos residen de forma habitual o temporal, como de **locales, naves u otras edificaciones** que son utilizadas para desarrollar una actividad mercantil.

Esta regularización, asimilando estas construcciones en suelo no urbanizable a fuera de ordenación (AFO), supone un beneficio para los propietarios, que ven como su vivienda o local pasa a ser un bien inmueble autorizado para su uso e inscribible en el Registro de la Propiedad, pero también para los Ayuntamientos de forma destacable. Por un lado, esto supone **poner orden a una situación compleja** que genera disfunciones urbanísticas en el territorio, y por otro lado, supone afectar positivamente las haciendas locales tanto por **nuevos ingresos tributarios** que antes dejaban de percibirse como por la posibilidad de repercutir a los propietarios gastos de servicios básicos comunitarios que antes debía afrontar la corporación. **Pero para ello hace falta poner en marcha unos procedimientos administrativos complejos que requieren un apoyo técnico experto en materia urbanística, jurídica y tributaria.**



¿Qué beneficios pueden obtener los ayuntamientos de la regularización de construcciones en situación de asimilado a fuera de ordenación?

- **Cobro de tasas de tramitación de expedientes:** supletorias de las tasas e impuestos de la construcción que los propietarios no devengaron en su momento.
- **Incremento de padrones:** al pasar las construcciones a ser un bien valorable y susceptible de ser transmitido legalmente, quedan afectadas a IBI, plusvalías y demás impuestos.
- **Cobro de tasas municipales.** Al disponer del reconocimiento expreso de que las construcciones pueden ser usadas, quedan afectadas a las tasas de licencia de actividades, recogida de basuras, vados, etc. Y en determinados casos, también de saneamiento.
- Por el mismo motivo, pueden quedar afectadas al **cobro de contribuciones especiales y tasas de ocupación de vía pública de las infraestructuras de suministros** que las abastezcan.
- Al poderse realizar en las construcciones obras de reparación y conservación para garantizar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, quedarán **afectadas al cobro de tasas e impuestos de construcción** desde el momento de su regularización.

¿Qué incluyen los servicios de CGI en regularización de edificaciones a Asimilados Fuera de Ordenación (AFO)?

- Elaboración de una **guía de los documentos** necesarios en la tramitación de cada expediente, incluidos los modelos normalizados de solicitud y de justificante de ingreso de la tasa.
- **Emisión de cartas informativas** de inicio y recordatorio del proceso voluntario de regularización para todos los titulares de las mismas recogidas en el Inventario de Edificaciones en el Suelo no Urbanizable aprobado por el Ayuntamiento.
- **Tramitación de la documentación de los expedientes técnicos a instancia de parte** de los solicitantes: comprobación de documentación y certificados presentados; emisión de requerimiento de nueva documentación a aportar, si falta, o de reparo de deficiencias, si las hay.
- **Tramitación de la documentación de los expedientes técnicos a tramitar de oficio:** requerimiento de documentación y certificados y reparo de deficiencias, si las hay.



- **Emisión de documentos cobratorios y cobro en nombre del Ayuntamiento** de la tasa voluntaria, según declaración de cada interesado.
- **Elaboración de borradores de propuesta de Informe Técnico y Jurídico** de cada expediente y de borrador de propuesta de Resolución de Alcaldía para cada expediente para elevarlos al responsable de su emisión en cada caso.
- **Emisión de documentos de notificación de liquidaciones definitivas.**
- **Notificación a los solicitantes** de cuantas notificaciones, requerimientos, documentos de cobro y resoluciones, sean estimatorias o desestimatorias, sean necesarias.

Otros servicios complementarios de CGI vinculados a la regularización de AFO

- **Análisis de declaraciones de obra nueva** si pueden estar sujetas a tasa de AFOs y/o al ICIO, a licencia de actividad en su caso y/o a plusvalía.
- **Revisión de los planes especiales** de regularización urbanística aprobados. por si hubiera una infradeclaración del ICIO, así como inspección de licencia de actividad y del IAE
- **Uso privativo del dominio público no declarado o infradeclarado**, verificando si las concesionarias incluyen en la base imponible para el devengo de la tasa la facturación a los asentamientos fuera de ordenación.
- **BICEs en el municipio**, mediante la inspección de la tasa de ocupación del subsuelo por las canalizaciones que pasan por suelo públicos, así como la inspección de la tributación de las canalizaciones de regadíos y de la tasa de ocupación del subsuelo por las actividades de generación de energía.
- **Recaudación de sanciones urbanísticas.**