

Expediente: 20/2019 y 2020/G01_01/000141

Ref.: I 846

Asunto: urbanismo

Denunciado: Ayuntamiento Daya Nueva

DIRECCIÓN DE ANÁLISIS Y DOCUMENTACIÓN

RESOLUCIÓN DE CONCLUSIÓN DE ACTUACIONES

El Director de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, en el ejercicio de las funciones y competencias atribuidas por el artículo 11 la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, y atendiendo a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Denuncia inicial.

Mediante escrito a través del buzón de denuncias de esta Agencia se presentó denuncia relativa a la actividad administrativa de control de la legalidad urbanística llevada a cabo por el Ayuntamiento de Daya Nueva.

SEGUNDO. Apertura del expediente.

La denuncia interpuesta dio lugar a la apertura por parte de la Agencia del expediente identificado con el número 2.20/2019.

TERCERO. Actuaciones realizadas para la determinación de la verosimilitud.

Para la realización de la presente investigación se ha tomado como punto de partida las manifestaciones vertidas por la persona denunciante y la documentación facilitada por la misma, base que ha servido para determinar la documentación necesaria a requerir para una adecuada evaluación de los hechos denunciados.

Por otra parte, también se ha tenido en consideración la información requerida y facilitada por el Ayuntamiento de Daya Nueva.

Esta documentación ha sido objeto de análisis por parte de esta Agencia para determinar la veracidad de lo ocurrido, siendo el resultado de este análisis el que se expone en el presente informe.

CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación		Página	1/17

CUARTO. Informe previo.

El 3 de agosto de 2020 se emite informe previo de verosimilitud por los funcionarios con CIP número I-846 y I-847, proponiendo el inicio de la fase de investigación.

QUINTO. Resolución de inicio de investigaciones y requerimiento de documentación

El 4 de agosto de 2020, el Director de la Agencia dictó resolución de inicio de las investigaciones, sobre la base del correspondiente informe de verosimilitud y a tenor de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 11/2016.

En esta primera fase, de manera indiciaria, se infería un retraso injustificado en la tramitación del expediente de restauración de la legalidad urbanística dado que el ayuntamiento inicia el primer expediente de restauración de la legalidad el 28 de septiembre de 2016 y casi cuatro años después no se ha restaurado la legalidad urbanística vulnerada.

En la citada resolución de inicio de investigaciones se requirió al Ayuntamiento de Daya Nueva la aportación de la siguiente documentación:

- Informe sobre las razones que motivan la caducidad del expediente de restauración de la legalidad urbanística y el retraso en el reinicio del expediente. Así mismo, informe sobre las razones por la cuales no se subsanó la documentación remitida al registro de la propiedad.
- Copia auténtica de la documentación obrante en el expediente n.º 386/2020.

El 19 de agosto de 2020 (NRE 2020000590) el ayuntamiento presenta copia de la documentación obrante en el expediente n.º 386/2020.

SEXTO.- Actividades de investigación efectuadas y resultados obtenidos.

Para la realización de la presente investigación se ha tomado como punto de partida las manifestaciones vertidas por el denunciante y la documentación facilitada por el mismo, así como la presentada por el Ayuntamiento de Daya Nueva.

Esta información previa sirvió para determinar la documentación a requerir al Ayuntamiento de Daya Nueva y que fue considerada necesaria para una adecuada evaluación de los hechos denunciados. La información aportada por este consistorio, además de la aportada originariamente por el denunciante, ha sido objeto de análisis por parte de esta Agencia para determinar los hechos que pudieran haber ocurrido, siendo el resultado de este análisis el que se expone en el presente informe.

En la denuncia se exponía el incumplimiento en el control y protección de la legalidad urbanística llevada a cabo por el Ayuntamiento de Daya Nueva. Concretamente, se ponía en conocimiento de la Agencia la ampliación de una vivienda, en suelo no urbanizable, sin la obtención de la licencia de obras oportuna.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	2/17



Sin embargo, en casos especiales, podrá autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no haya previsión de expropiar o demoler la finca, en el plazo de quince años de la fecha en que se pretenda realizarla.”

En SNU no está permitido realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización ni incremento de su valor de expropiación, pero si pequeñas reparaciones que exija la higiene, seguridad y ornato del inmueble.

De acuerdo con los datos que consta en el expediente, en mayo de 2015, se presentó declaración responsable para realizar obras de mantenimiento y conservación de edificación existente en la parcela [REDACTED] polígono [REDACTED].

Las obras permitidas mediante la presentación de la declaración responsable son aquellas tendentes al mantenimiento funcional y constructivo del edificio. Si bien, como se puede observar en el expediente, las obras no se ajustan a la declaración responsable presentada puesto que no se trata de obras de mera conservación y mantenimiento, si no que las obras realizadas consisten en:

1. Ampliación de una planta sobre la vivienda.
2. Porche adosado a la fachada.
3. Piscina de uso particular.
4. Edificación anexa.

En este sentido, se ha de tener en cuenta lo que establece el art. 69.4 de la ley 39/2015 en cuanto a la inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable ante la Administración competente. Alguna de estas conductas determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho (realización del acto del suelo) desde el momento en que se tenga constancia de tal hecho, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

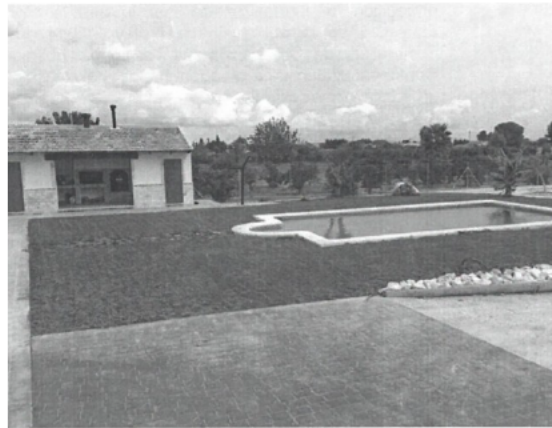


Imagen abril 2015

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	4/17



Imagen junio 2015



Imágenes obras finalizadas

C/ Navellos, 14 - 3ª
46003 VALÈNCIA
Tel. +34 962 78 74 50
<https://www.antifraucv.es>

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	5/17



El Ayuntamiento, haciendo uso de su potestad inspectora, debería haber comprobado que las obras se ejecutaban conforme a la declaración responsable presentada. Es la Administración la que tiene obligación de actuar de oficio para el restablecimiento de la legalidad urbanística. Pero ante su falta de acción, es un particular el que promueve el inicio de la restauración de la legalidad.

Por otro lado, una vez iniciada la tramitación del expediente de restauración urbanística, se observa el transcurso de casi dos años sin realizar ninguna actuación en el expediente, es decir, se produce una paralización de las actuaciones. El 7 de julio de 2017, tras la notificación infructuosa, se publica un anuncio en el BOE, pero hasta el 3 de abril de 2019 no se emite providencia de alcaldía solicitando informe técnico y jurídico.

El 24 de abril de 2019 la secretaría propone declarar la caducidad del expediente, no declarándose la misma hasta un año después, el 5 de junio de 2020, tras el requerimiento de documentación realizado por esta Agencia.

En el informe provisional se concluía que realización de las **irregularidades administrativas** puestas de manifiesto a lo largo del presente informe y que se resumen a continuación:

1. Inactividad inspectora.

Como se ha indicado a lo largo del informe, el Ayuntamiento Daya Nueva haciendo uso de su potestad inspectora, debería haber comprobado que las obras se ejecutaban conforme a la declaración responsable presentada.

Por lo que, en caso de haber realizado la inspección de las obras con posterioridad a la presentación de la declaración, hubiera comprobado que las obras no se ajustaban a lo declarado en la misma y podría haber iniciado el expediente de restauración de la legalidad urbanística con anterioridad a la finalización de las obras, e incluso haber actuado con la diligencia debida y haber paralizado la ejecución de las mismas.

2. Retraso en la tramitación del expediente y caducidad.

En la tramitación del expediente de restauración urbanística n.º 599/2016, se produce el transcurso de casi dos años sin que el Ayuntamiento de Daya Nueva realice ninguna actuación en el expediente, es decir, se produce una paralización de las actuaciones, dando lugar a la caducidad del expediente y al inicio de un nuevo expediente de restauración de la legalidad urbanística.

Por todo lo anterior, se infiere un retraso injustificado en la tramitación del expediente dado que el ayuntamiento inicia el primer expediente de restauración de la legalidad el 28 de septiembre de 2016 y cuatro años después no se ha restaurado la legalidad urbanística vulnerada.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	6/17

Tercero.- Alegaciones del Ayuntamiento de Daya Nueva.

Con fecha de registro de entrada 8 de octubre de 2020, se recibe escrito de alegaciones de la alcaldesa del Ayuntamiento de Daya Nueva, en el que manifiesta, en síntesis:

- Los motivos que provocan retrasos tanto en la actividad inspectora como en la tramitación del expediente es la falta de personal. Por un lado, se indica que “desde el año 2018, el puesto de Secretaría ha estado vacante, alternándose periodos en los que las funciones eran desempeñadas por habilitados nacionales con nombramientos provisionales o acumulaciones y de forma accidental por un funcionario local, lo que supone una dificultad para el seguimiento y control de los expedientes que dependen directamente de Secretaría.” Por otro lado, señala que “el Ayuntamiento no tiene técnico urbanístico, sino que dichas tareas las realiza un técnico de Diputación Provincial que se traslada, siempre que le es posible, un día a la semana al Ayuntamiento.”

- Se informa que se ha dictado Resolución en fecha 25 de agosto de 2020 y ante la cual se ha interpuesto recurso de reposición en fecha 28 de septiembre de 2020.

- El Ayuntamiento de Daya Nueva tomará las medidas que corresponda adoptar en orden a la demolición de las obras ilegales.

De todo ello, se infiere que ninguna de las alegaciones presentadas ponen en duda o refutan el contenido de las conclusiones contenidas en el informe provisional de la investigación, manifestando la voluntad de la Corporación Municipal adoptar las medidas necesarias con el fin de restaurar la legalidad urbanística infringida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 16 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, dice que finalizada la tramitación, el director o directora de la Agencia:

1. Deberá emitir un informe motivado sobre las conclusiones de las investigaciones, que deberá tramitar el órgano que corresponda en cada caso, el cual, posteriormente y en el plazo que se haya establecido en el informe, deberá informar al director o la directora de la Agencia sobre las medidas adoptadas o, en su caso, los motivos que le impiden actuar de acuerdo con las recomendaciones formuladas.
2. Finalizará el procedimiento, en su caso, con archivo de las actuaciones. El archivo será comunicado al denunciante o solicitante en escrito motivado.
3. Se iniciará un procedimiento sancionador de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación		Página	7/17

4. Si en el curso de las actuaciones emprendidas por la Agencia se observan indicios de que se hayan cometido infracciones disciplinarias, el director o la directora de la Agencia lo deberá comunicar al órgano que en cada caso corresponda. Si hay indicios de que hayan tenido lugar conductas o hechos presumiblemente constitutivos de delito, se trasladará de forma inmediata al ministerio fiscal o a la autoridad judicial y, en caso de que se pueda derivar una posible responsabilidad contable, se trasladará a la jurisdicción del Tribunal de Cuentas.
5. La Agencia puede dirigir recomendaciones motivadas a las administraciones y a las entidades públicas en que se sugiera la modificación, la anulación o la incorporación de criterios con la finalidad de evitar las disfunciones o las prácticas administrativas susceptibles de mejora, en los supuestos y las áreas de riesgo de conductas irregulares detectadas.
6. Si la relevancia social o la importancia de los hechos que hayan motivado la actuación de la Agencia lo requieren, el director o la directora puede presentar a la comisión parlamentaria correspondiente, a iniciativa propia o por resolución de Les Corts, el informe o los informes extraordinarios que correspondan.

SEGUNDO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 39.1 de Reglamento de funcionamiento y régimen interior de la Agencia de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019):

“1. Concluidas las actuaciones de investigación, se elaborará un informe final en el que se detallarán sus resultados, contemplando los hechos y circunstancias constatados, las personas que hayan participado, colaborado o intervenido en los mismos, y su posible calificación jurídica, así como las posibles responsabilidades.

2. El informe final de investigación será suscrito por la Agencia y en él se recogerán las alegaciones formuladas por las personas que pudieran resultar implicadas individualmente en los hechos objeto de investigación.

3. Este informe final será comunicado a la persona que denunció los hechos que dieron lugar a la investigación, salvo que se exija el mantenimiento del secreto en aras al buen fin de la investigación en la Agencia o en otro órgano”.

TERCERO.-De conformidad con lo establecido en el artículo 40 de Reglamento de funcionamiento y régimen interior de la Agencia de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019):

“1. Una vez finalizada la tramitación del expediente de investigación y sobre la base del informe final de investigación a que se refiere el artículo anterior, el director o directora de la Agencia, mediante resolución motivada podrá acordar:

a) El archivo de las actuaciones de investigación, que será comunicado a los denunciantes o solicitantes. Si se constatan datos, elementos o circunstancias determinantes de los que no se

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	8/17

tenía conocimiento en el momento de acordar el archivo del expediente de investigación, podrá acordarse su reapertura.

b) La formulación de todas aquellas recomendaciones conducentes a la adopción de las medidas que se estimen convenientes, pudiendo sugerir la modificación, la anulación o la incorporación de criterios con la finalidad de evitar disfunciones o prácticas administrativas susceptibles de mejora, en los supuestos y las áreas de riesgo de las conductas irregulares detectadas.

c) Si se observan indicios de que se hayan cometido infracciones disciplinarias u otros hechos sancionables de acuerdo con la normativa sectorial, se comunicará al órgano competente.

d) Si se advierten acciones u omisiones de las previstas en los artículos 17 y siguientes de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Generalitat, se propondrá el inicio del procedimiento sancionador correspondiente.

e) En caso de que se pueda derivar una posible responsabilidad contable, se dará traslado a la jurisdicción del Tribunal de Cuentas.

f) Si hay indicios de conductas o hechos presumiblemente constitutivos de delito, se dará traslado de forma inmediata al Ministerio Fiscal o a la autoridad judicial.

2. Los informes de investigación, las resoluciones motivadas que pongan fin al procedimiento de investigación y los que tengan naturaleza de recomendación o de remisión de las actuaciones al órgano competente, no son susceptibles de recurso, puesto que no declaran de manera definitiva la existencia de responsabilidad, ni la vulneración del ordenamiento jurídico, ni deciden el fondo del asunto. Tampoco las comunicaciones o requerimientos que se realicen en el marco del procedimiento de investigación pueden ser objeto de recurso. Todo ello sin perjuicio del respeto al derecho de defensa y al derecho de acceso a la información de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.

3. En el supuesto de que la relevancia social o la importancia de los hechos que han motivado las actuaciones de la Agencia lo requieran, la directora o director podrá presentar a la comisión parlamentaria correspondiente, a iniciativa propia o por resolución de les Corts, el informe o los informes extraordinarios que correspondan.

4. La Agencia comprobará que las autoridades competentes aplican las medidas administrativas, financieras, legislativas o disciplinarias que les ha recomendado, realizando su seguimiento mediante las actuaciones que considere adecuadas. A tal efecto, la Agencia puede dirigir recordatorios a la máxima autoridad del organismo afectado y solicitarle la remisión de un plan de implementación de las recomendaciones formuladas en el que se detallen las acciones, los plazos y las personas responsables de cada una de las actuaciones que hay que llevar a cabo, o bien las razones que le impiden adoptar las medidas propuestas.

5. En caso de que las autoridades afectadas no apliquen las recomendaciones propuestas ni justifiquen su inaplicación, la Agencia debe hacerlo constar en la memoria anual o en un

CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación		Página	9/17



informe extraordinario a les Corts, según corresponda. En cualquier caso, antes de hacer constar expresamente el incumplimiento, la Agencia debe comunicarlo, con la propuesta de memoria o informe, a la persona u órgano afectados a fin de que aleguen lo que crean conveniente”.

CUARTO.- En el presente expediente es de aplicación la siguiente normativa específica:

- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Artículos 231 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Normas Urbanísticas del municipio Daya Nueva.

Artículo 231 Reacción administrativa ante la actuación ilegal:

“1. Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la administración competente de las siguientes medidas:

- Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.
- La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas.

3. Los órganos competentes para la iniciación de un expediente de disciplina urbanística comunicarán la resolución o acuerdo de incoación del procedimiento sobre disciplina urbanística al registro de la propiedad a los efectos de su inscripción en el mismo.”

Artículo 232 Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad:

“La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas exonera a la administración de su deber de adoptar las medidas tendentes a la restauración del orden urbanístico infringido, en los términos establecidos en esta ley.”

Artículo 236 Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística:

“1. Siempre que no hubieren transcurrido más de quince años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las

CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación		Página	10/17

condiciones señaladas en la misma, el alcalde requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada. El referido plazo de caducidad de acción de la administración empezará a contar desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del suelo de que se trate.

2. A los efectos previstos en esta ley, se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas, cuando quedan dispuestas para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra o así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

3. Si el interesado no solicitara la licencia o autorización urbanística en el plazo de dos meses, o si la misma fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la normativa urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en el presente capítulo.

4. No obstante lo anterior, si en la obra se aprecia manifiesta ilegalidad sin posible subsanación, se podrá relevar al interesado de solicitar licencia, confiriéndole directamente trámite de audiencia por un mes para poder alegar respecto a la incoación de expediente de restauración de la legalidad.

5. El plazo de quince años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano tampoco será de aplicación sobre suelo no urbanizable. En estos casos no existirá plazo de caducidad de la acción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado.

6. El plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración que se aplicará será el que establece la ley urbanística en vigor, a fecha de finalización de la actuación urbanística.”

Artículo 238 Restauración de la legalidad urbanística

“**1.** El expediente de restauración de la legalidad concluirá mediante una resolución en la que se ordenará la adopción, según los casos, de las siguientes medidas:

- **a)** Tratándose de obras de edificación, no legalizables o legalizables no legalizadas de acuerdo con el procedimiento establecido para ello, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente.
 Letra a) del número 1 del artículo 238 redactada por el número ciento cuarenta y dos del anexo de la Ley [COMUNIDAD VALENCIANA] 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana («D.O.C.V.» 7 febrero). Vigencia: 8 febrero 2019
- **b)** En los casos de demolición indebida, la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido, cuando ello resulte procedente.
- **c)** En el supuesto de parcelaciones ilegales, las operaciones de restauración consistirán en la reagrupación de las parcelas, la cual, según los casos, podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	11/17



servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias a tal fin.

- **d)** En función de la actuación de que se trate, las operaciones de restauración consistirán, además, en la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración.
- **e)** Cuando proceda, en la orden de cese definitivo de la actividad.

2. Complementariamente a la adopción de las medidas del apartado 1 anterior, la administración actuante acordará:

- El cese del suministro de agua, energía eléctrica, gas y telefonía. A tal efecto, la administración urbanística actuante notificará la orden de restauración de la legalidad a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros. La suspensión de los suministros solo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.
- La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte procedente, de acuerdo con el procedimiento y las garantías establecidos por la legislación estatal vigente.
- La anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el registro de la propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.
- La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del catastro inmobiliario, para su constancia.”

Artículo 240 Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística

“1. Instruido el expediente y formulada la propuesta de medida de restauración de la ordenación urbanística vulnerada, la misma será comunicada al registro de la propiedad a los efectos establecidos en la legislación estatal de suelo y notificada a los interesados para que puedan formular alegaciones. Transcurrido el plazo de alegaciones, o desestimadas estas, el órgano competente acordará la medida de restauración que corresponda, a costa del interesado, concediendo un plazo de ejecución.

2. El plazo máximo para notificar y resolver el expediente de restauración de la legalidad urbanística será de seis meses, plazo que comenzará a contarse:

- Si no se ha solicitado la legalización, el día en que finalice el plazo otorgado en el requerimiento de legalización.
- Si se ha solicitado la legalización, el plazo se iniciará el día en que se dicte el acto administrativo resolviendo sobre la licencia urbanística o autorización administrativa de que se trate.
- En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el plazo para resolver.

3. El órgano actuante puede suspender la ejecución de la orden de restauración hasta que la resolución sea firme por vía administrativa. En particular, se puede suspender la ejecución de la orden de restauración cuando a través de la tramitación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo del planeamiento general o de la gestión urbanística, se pudiese legalizar la actuación afectada sin licencia de forma sobrevenida y la hiciera innecesaria, una vez aprobado el instrumento.

CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación		Página	12/17



4. También se suspenderá la ejecución de la orden de derribo cuando concurren todas las siguientes circunstancias:

- Que el interesado acredite que ha pedido en la forma debida las licencias o las autorizaciones necesarias por la legalización, así como la documentación que debe acompañar la solicitud de las licencias o las autorizaciones.
- Que el interesado formalice ante la administración una garantía en cuantía no inferior al 50 % del presupuesto de las actuaciones de reposición, mediante alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.”

Artículo 241 Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión

“1. El incumplimiento por parte del interesado de la orden de restauración de la legalidad dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

- A la imposición por la administración de multas coercitivas, hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado de las medidas de restauración. Las multas coercitivas se podrán imponer por períodos de un mes y en cuantía de seiscientos a tres mil euros cada una de ellas, según sean las medidas previstas, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.
- A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa del interesado. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado.
- A la ejecución forzosa mediante cualesquiera otros medios previstos en el ordenamiento jurídico.

En los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística iniciados a partir de la entrada en vigor de esta ley, el plazo máximo para imponer multas coercitivas o culminar el procedimiento de ejecución forzosa por los medios legales será de tres años desde que se notifique la orden de ejecución. Transcurrido ese plazo, la administración deberá preceptivamente proceder a la inmediata ejecución subsidiaria.

2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión dará lugar a la ejecución subsidiaria por la administración urbanística actuante o a la imposición de multas coercitivas. En el caso de imposición de multas coercitivas, cada diez días se podrá imponer una multa entre doscientos y dos mil euros, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.

3. Con independencia de lo anterior, la administración actuante dará cuenta del incumplimiento al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder.

4. Se establece como supuesto expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad la realización de actos que constituyen infracción urbanística muy grave. La resolución que ponga fin al expediente de restauración podrá establecer en estos casos que, transcurrido el plazo otorgado para la ejecución de la orden de restauración sin que esta se cumpla por el interesado, se inicie el procedimiento expropiatorio de la finca en que se hubiera cometido la infracción. No se iniciará el procedimiento expropiatorio si el interesado acata diligentemente la orden de restauración en el plazo concedido.

CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación		Página	13/17



5. Las expropiaciones previstas en el apartado anterior se tramitarán por el procedimiento de tasación conjunta. En la valoración de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades determinantes de la infracción. Del precio justo se descontará el importe de la multa y el coste de la demolición de lo ejecutado ilegalmente.”

Artículo 246 Infracciones muy graves, graves y leves

“1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos o al suelo no urbanizable protegido.

Son igualmente infracciones muy graves las parcelaciones ilegales en suelo pendiente de programación o respecto al que el planeamiento no autorice su urbanización.

3. Son infracciones graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, o la de edificación de estas en exceso del aprovechamiento subjetivo sin haber cumplido las condiciones de gestión urbanística exigibles.

Constituye asimismo infracción grave el incumplimiento culpable por el urbanizador de los compromisos asumidos con la administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos no superior a un tercio de los mismos.

4. Se consideran infracciones leves las infracciones tipificadas en esta ley que no tengan carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia y orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.”

Artículo 250 Los sujetos responsables

“1. Serán sujetos responsables todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística en sus conductas, obras, actuaciones o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las que sean destinatarios.

2. En el caso de infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones y de uso del suelo, serán responsables el promotor, el constructor y el director o directores de la obra, considerándose como tales aquellos que así aparecen definidos en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación. Se considerará también como promotor el propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario.

3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos y agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, corresponda a sus gestores.

4. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos declarados esenciales serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones tipificadas en esta ley.”

Artículo 251 La prescripción de las infracciones

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	14/17



“1. Las infracciones urbanísticas prescribirán en los siguientes plazos:

- **a)** Para las infracciones graves o muy graves, a los cuatro años.
- **b)** Para las leves, al año.

2. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde la fecha en que se hubiera cometido la infracción o, si esta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador por aparecer signos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de infracción.

3. En el caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a partir de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial. Se presume, en todo caso, que los actos de parcelación ilegal son infracciones continuadas.

4. La prescripción de la infracción se interrumpe cuando se tenga conocimiento por el interesado de la incoación del correspondiente expediente sancionador o del expediente de restauración de la legalidad urbanística.”

En conclusión, tras el estudio en detalle de la totalidad de la documentación requerida al Ayuntamiento de Daya Nueva, se han detectado las irregularidades administrativas no invalidantes puestas de manifiesto en el informe final de investigación y en los antecedentes de hecho de la presente resolución, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Generalitat, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, modificada por la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, tras el nombramiento efectuado mediante Resolución de 29 de mayo de 2017, de la Presidencia de Les Corts (DOGV núm. 8052, de 31.05.2017),

RESUELVO

PRIMERO.- Formular, en virtud de lo establecido en el artículo 40.1 apartado b del Reglamento de funcionamiento y régimen interior de la Agencia de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019), las siguientes recomendaciones al Ayuntamiento de Daya Nueva:

Primera.- El Ayuntamiento tiene la obligación actuar en consecuencia y ordenar la restauración de la legalidad urbanística dentro del plazo establecido en la normativa. De acuerdo con los datos que constan en el expediente, con el informe técnico emitido y con lo previsto en el art. 238.1 a) LOTUP, tramitando los expedientes de restauración de la legalidad urbanística y sancionadores.

La orden de restauración ha de consistir en la demolición de las obras no ajustadas a la normativa urbanística:

- La elevación realizada en planta primera de la vivienda existente, con recuperación de tejas y estructura de cubierta.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	15/17



- Montaje de cubierta previamente recuperada para rematar la planta baja existente a mantener.
- Porche adosado a la fachada este de la edificación.
- Piscina.
- Edificación anexa destinada a barbacoa o vestuarios.

Segunda.- De conformidad con lo previsto en el art. 238.2 LOTUP, el Ayuntamiento de Daya Nueva debe acordar:

- El cese del suministro de agua, energía eléctrica, gas y telefonía. Notificando, para ello, la resolución a las mercantiles suministradoras de tales suministros.
- La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte procedente, de acuerdo con el procedimiento y las garantías establecidos por la legislación estatal vigente.
- La anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el registro de la propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.
- La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del catastro inmobiliario, para su constancia.

Tercera.- El Ayuntamiento de Daya Nueva debe proceder a la depuración de las responsabilidades que se hayan derivado, en su caso, tanto de funcionarios como de autoridades por el retraso injustificado de la tramitación del expediente de restauración de la legalidad urbanística n.º 599/2016, informando a esta Agencia del resultado de los mismos o de las razones que impiden su exigencia.

Para dar cumplimiento a las recomendaciones el ayuntamiento de Daya Nueva **deberá presentar un Plan de Implementación en el plazo máximo de un mes** desde la notificación de la presente resolución. Dicho plan deberá recoger las medidas a adoptar. **En el plazo máximo de tres meses** desde la presentación del Plan de Implementación **se deberá presentar la resolución del expediente de restauración de la legalidad urbanística infringida o bien de las razones que impiden adoptar la resolución.**

En caso de incumplimiento de las órdenes de restauración de la legalidad urbanística, la entidad deberá adoptar algunas de las siguientes medidas:

- La imposición por la administración de multas coercitivas, hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado de las medidas de restauración.
- A ejecutar subsidiariamente la demolición de las obras a costa del interesado.
- O a la ejecución forzosa mediante cualesquiera otros medios previstos en el ordenamiento jurídico.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	16/17



Estas medidas se adoptarán con independencia de que el Ayuntamiento de Daya Nueva de cuenta del incumplimiento al Ministerio Fiscal a los efectos de exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder.

El Ayuntamiento de Daya deberá presentar la documentación acreditativa del cumplimiento de la orden de restauración en el plazo máximo de **ocho meses** o bien de las razones que impiden adoptar las medidas propuestas.

SEGUNDO.- Notificar la presente Resolución al denunciante y al Ayuntamiento de Daya Nueva para su conocimiento y efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	19/10/2020 09:15:38
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director/a - Direcció General de L'Avaf)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	17/17

