

EDITORIAL

BUILDING & MANAGEMENT
SEPTEMBER - DECEMBER 2019
<http://dx.doi.org/10.20868/bma.2019.3.4030>

PATRICIA AGUILERA

BUILDING & MANAGEMENT

GESTIÓN DE LAS LICENCIAS

LICENSE MANAGEMENT

Las grandes empresas que actualmente desean desarrollar un proyecto inmobiliario, de negocio o de expansión de sus actividades, tienen como objetivo prioritario maximizar la eficacia en el tiempo destinado a la inversión, rentabilizando cuanto antes el capital invertido. Este tiempo abarca desde la compra del terreno o inmueble hasta la futura venta de viviendas, naves o locales, o incluso hasta la expansión de sus actividades.

Un punto clave en este periodo es la obtención de las diferentes licencias o permisos de obra y/o actividad, siendo a veces uno de los mayores obstáculos en el desarrollo de una promoción inmobiliaria o en la expansión de una franquicia. Por esta razón muchos empresarios deciden invertir en la compra de un solar o de un local en función de la agilidad y disposición del Ayuntamiento o de la autoridad competente encargada de conceder la autorización o permiso correspondiente para el desarrollo del proyecto futuro.

Desde muchos municipios se llevó a cabo la externalización de determinadas licencias con el objetivo de minimizar los plazos y agilizar los trámites para facilitar el comienzo de las obras. Para ello se crearon entidades colaboradoras con los ayuntamientos, que se encargan del desarrollo de las funciones de verificación y control de los proyectos de obras y/o actividad, suponiendo esto una mejora en los tiempos de tramitación y concesión de autorizaciones. Cada municipio concedió a estas entidades diferentes competencias parciales o totales en función del tipo de trabajo que va a ser aprobado, otorgando autoridad para conceder la viabilidad del proyecto, el cumplimiento de la normativa aplicable, la revisión documental o la comprobación material de las obras ya ejecutadas.

Large companies that currently wish to develop a real estate, business or expansion project of their activities, have as its main goal to maximize the efficiency in the time allocated to the investment, making the capital invested as soon as possible. This time ranges from the purchase of the land or property to the future sale of homes, warehouses or premises, or even to the final expansion of their activities.

A key point in this period is to be granted the different licences or work/activity permits, being sometimes one of the biggest obstacles in the development of a real estate project or in the expansion of a franchise. For this reason, many businessmen decide to invest in the purchase of a plot of land or premises depending on the agility and willingness of the City Council or the competent authority in charge of granting the corresponding authorization or permit for the development of the future project.

From many municipalities, the outsourcing of certain licences was carried out with the objective of minimizing the deadlines and expediting the procedures to facilitate the start of the works. For this, collaborating entities were created alongside with the municipalities, which are responsible for verification process regarding the projects of works and/or activity. This resulted in an improvement in the processing times and authorizations grantings. Each municipality granted these entities different, either partial or total competences depending on the type of work that is going to be approved. Their faculties were extended upon granting the viability of the project, com-

Estas entidades nacen, con el mismo objetivo con el que se crearon por ejemplo las Entidades de Inspección y Control Industrial (EICI), a lo que antiguamente llamábamos OCA's (Organismos de Control Autorizados). Siendo entidades autorizadas por las comunidades autónomas correspondientes para llevar a cabo determinadas funciones que hasta su creación venía realizando en exclusiva la Dirección General de Industria, Energía y Minas. Algunos campos reglamentarios que abarcan las EICI's comprenden la puesta en servicio de las diferentes instalaciones (electricidad, protección contra incendios, climatización, gas, petrolíferas, etc).

Por otro lado, diferentes municipios además de llevar a cabo la externalización del trabajo de control, comprobación y revisión de las licencias y autorizaciones, han implantado también la modificación del trámite de concesión de licencia, incluyendo una Declaración Responsable del promotor. Esto conlleva que previa revisión del proyecto y emisión del informe correspondiente por parte de la entidad colaboradora, al registrarse esta Declaración Responsable junto con el informe técnico, el promotor podrá comenzar las obras y el Ayuntamiento ejercerá sus funciones, revisando la documentación sin que por ello se aumenten los tiempos de tramitación de los permisos para el inicio de las obras.

A pesar de todos estos esfuerzos por parte de los distintos organismos públicos, los resultados obtenidos muestran mejoras en los tiempos de obtención de las licencias municipales, pero no llegan a cumplirse los objetivos que se esperan por parte de los promotores o inversores inmobiliarios.

El Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), en abril de 2019 publicó un informe sobre el estado de la tramitación de las Licencias Municipales en la Comunidad de Madrid, obteniendo entre otras las siguientes conclusiones:

Informe Tramitación Licencias Municipales

link a la página:

<http://www.coam.org/media/Default%20Files/actualidad/noticias/docs/2019/Abril/Informe-licencias%202019.pdf>

Periodos muy prolongados para la obtención de las licencias de obra nueva residencial y para la rehabilitación de edificios, requiriendo de media plazos superiores a doce o dieciocho meses.

La tramitación de licencias a través de ECU's recibe buenas críticas y hay quien apunta que el Ayuntamiento de Madrid debería facultar a las entidades colaboradoras urbanísticas para que pudieran conceder licencias de obra nueva.

Las licencias de actividad sin obras son el tipo de permiso que se conceden con más agilidad en la capital (Madrid)

Para un mejor funcionamiento resultará imprescindible seguir mejorando los plazos de obtención de las licencias, pero todo ello sin menoscabar los derechos de los vecinos y ciudadanos, debido a que en ocasiones esta agilidad en los procedimientos no lleva implícito un control riguroso de comprobación de cumplimiento de la ley.

Según se establece en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE-A-2015-10565), se define declaración responsable como:

“...el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración

pliance with applicable regulations, documentary review or material verification of works previously executed.

These entities are born with the same objective with which, for example, the Industrial Inspection and Control Entities (EICI) were created, called in the past OCA's (Authorized Control Organizations). They are entities authorized by the Spanish Regional Governments to carry out certain functions that had been carried out exclusively by the General Directorate of Industry, Energy and Mines until its creation. Some regulatory fields that cover the EICI's include commissioning of the different facilities (electricity, fire protection, air conditioning, gas, oil...).

On the other hand, different municipalities in addition to carrying out the outsourcing of control, verification and review of licenses and authorizations, have also implemented the amendment of the licensing process, including a Responsible Declaration of the promoter. This implies that after reviewing the project and issuing the corresponding report by the collaborating entity, upon registering this Responsible Statement together with the technical report, the developer may begin the works and the City Council will exercise its functions, reviewing the documentation without thereby the processing times of the permits for the start of the works are increased.

In spite of all these efforts by public bodies, the results obtained show improvements in the times of obtaining the municipal licenses, but the objectives that are expected by the developers or real estate investors are not fulfilled.

The Official College of Architects of Madrid (COAM), in April 2019 published a report on the status of the processing of Municipal Licenses in the Community of Madrid, obtaining among others the following conclusions:

Conclusions on the Report on the processing of a local licence

- Very long periods for obtaining new residential building licenses and for the rehabilitation of buildings, requiring more than twelve or eighteen months.

- The processing of licenses through ECU's receives good criticism and there are those who point out that the Madrid City Council should empower urban development entities to grant new construction licenses.

- Activity licenses without works are the type of permit granted with greater easiness in the capital (Madrid).

For a better functioning, it will be essential to continue improving the periods for obtaining licenses, all without undermining the rights of neighbors and citizens, because sometimes this agility in the procedures does not imply a rigorous control of verification of compliance with the law.

As established in Law 39/2015, of October 1, of “Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE-A-2015-10565)”, a declaration of responsibility is defined as:

“... the document signed by an interested party in which he declares, under his responsibility, that he complies with the requirements established in current regulations to obtain re-

cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio".

Sin embargo, la declaración responsable ha podido ser inveraz o inexacta, o las obras y/o actuaciones realizadas no ajustarse a lo declarado. Es de señalar que el firmante no ve limitada su responsabilidad por su declaración ni la Administración queda liberada de su deber de comprobación material de las obras y/o actuaciones ejecutadas. Pero es cierto que solo algunos ayuntamientos disponen de un plan de inspecciones, en otros por el contrario se realizan mediante muestras aleatorias.

A partir de esto surgen reclamaciones en materia de ruidos, malos olores, barreras arquitectónicas, deber de conservación de inmuebles protegidos, etc algunas de ellas quedan recogidas en el informe anual del 2015 del Defensor del Pueblo.

Informe Defensor del Pueblo, link a la página:

https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2016/04/II_15_Urbanismo.pdf

Por ello desde un órgano superior se deben dar salidas a las problemáticas planteadas para satisfacer los tres vértices que forman este entramado, Administración, propiedad y ciudadanía.

cognition of a right or faculty or for its exercise, which has the documentation that so accredits that it will be made available to the Administration when required, and that it undertakes to maintain compliance with the above obligations for the period of time inherent in said recognition or exercise."

However, the declaration of responsibility may have been inventive or inaccurate, or the works and/or actions carried out may not conform to the statement. It should be noted that the signatory is not limited in his responsibility for his declaration nor the Administration is released from its duty of material verification of the works and/or actions carried out. But it is true that only some municipalities have an inspection plan, while on the contrary they are carried out by random samples.

From this, claims arise regarding noise, bad odors, architectural barriers, duty to preserve protected buildings, etc. some of them are included in the 2015 annual report of the Ombudsman.

Ombudsman Report Link: https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2016/04/II_15_Urbanismo.pdf

Therefore, from a higher body, the issues raised must be addressed to satisfy the three areas that form this framework, Administration, property and citizenship.

