



Excelentísimo Ayuntamiento  
de  
**Cazalla de la Sierra**  
41.370 Sevilla  
N.R.E.L. 01410325

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAZALLA DE LA SIERRA**

### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

Un solar sin vallar y lleno de escombros y vegetación adventicia en una de las calles más turísticas del Centro, un inmueble declarado en ruina y sin derribar, casas viejas en condiciones deficientes con peligro de desplome de elementos sobre la vía pública, entre otros, son los puntos negros del Urbanismo de nuestra ciudad.

La Constitución Española reconoce en el artículo 33 el derecho de propiedad privada de manera limitada, toda vez que la función social que debe cumplir la misma delimitará su contenido de acuerdo con las leyes. También el artículo 47 recoge la obligación de los poderes públicos de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Tomando el mandato constitucional como premisa, surge la necesidad de establecer la obligación para los propietarios de edificar los solares dentro de un plazo determinado, así como la obligación de conservar y rehabilitar los inmuebles, estando ambas fórmulas encaminadas al cumplimiento de la función social de la propiedad y la evitación de la especulación. De todo esto se deduce que si apostamos por el cumplimiento del deber de edificación de los solares en plazo y por el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de los inmuebles, conseguiremos una ciudad más sostenible, más habitable, más compacta y más justa.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en sus artículos 150, 151 152 y 155 el procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, a través de un concurso cuyo objeto es la venta forzosa del inmueble, una vez constatado el incumplimiento de dichas obligaciones, incluyéndose dicho inmuebles en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Pese a que la propia Ley remite a desarrollo reglamentario la regulación del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, lo cierto es que hasta la fecha, dicho desarrollo reglamentario no se ha producido, por eso se hace necesario la elaboración de una Ordenanza que regule aquellos aspectos que posibiliten en nuestro Municipio llevar a cabo el procedimiento establecido en dichos artículos en relación con la exigencia del cumplimiento del deber legal de edificación y conservación, así como la regulación del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Los artículos 15 y 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, regulan los deberes y cargas contenidos en el derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado, señalando que el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación, y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y el las condiciones por ella establecidas.

Por ello, la obligación de los propietarios de terrenos o edificaciones, de edificar, así como la de conservar y rehabilitar forman parte del contenido de derecho de propiedad, que trae su causa en la función social que debe cumplir la misma y se convierte en potente elemento para impedir la especulación, y , por tanto, para el cumplimiento que impone la Constitución a los poderes públicos.

La destrucción del patrimonio edificatorio existente para su sustitución por otro de mayor aprovechamiento es un peligro que amenaza permanentemente a las ciudades y en particular a sus Conjuntos Históricos-Artísticos, y ello debido al progresivo abandono de los deberes de conservación y de mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público, buscado por algunos propietarios. Dicha situación acarrea consecuencias inadmisibles :

- En primer lugar, en algunos inmuebles se dan condiciones de habitabilidad que no pueden calificarse de dignas y adecuadas debido al

abandono en el que se encuentran, siendo éste el primer paso en el camino de la declaración de ruina de los edificios.

- En segundo lugar, el abandonarse el edificio a su suerte, la propiedad del mismo está contribuyendo, mediante una actitud claramente especulativa, al incremento del precio del inmueble sin que, por otro lado, la obtención de dicha plusvalía especulativa conlleve contribución alguna a la comunidad. Igual sucede con los solares que no son edificados en plazo.

- Y en tercer lugar, la declaración del edificio en ruina inminente conlleva la demolición del mismo, que si bien no siempre es así, supone en muchos casos la pérdida de la imagen de la ciudad.

Desde la responsabilidad de gobierno del Municipio es necesario informar con rigor a los ciudadanos de las iniciativas municipales y, en este caso concreto, del funcionamiento del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Para ello, en primer lugar hay que señalar que el registro no es, como en ocasiones se ha querido hacer ver, un instrumento confiscatorio de la propiedad del suelo. De hecho, la base de su funcionamiento es la de estimular a los mismos propietarios de suelo a que lo edifiquen o, en su caso, rehabiliten, sin imponer más condiciones que las del plazo concedido ( que es de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro ), tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución, que habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, a convocar y resolver un concurso que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación, provocando la sustitución del propietario incumplidor.

De forma resumida, la actividad del Registro comenzará por la identificación de los solares que cumplen en principio las condiciones para entrar en el régimen de edificación forzosa, así como los edificios que precisan de actuaciones de rehabilitación. Una vez se disponga de estos datos, el Ayuntamiento dirigirá a sus propietarios una orden de edificación en la que les otorgará un plazo de un año para solicitar la licencia de edificación. En el caso de que se solicite y, efectivamente, se proceda a la construcción, el expediente concluirá en esta fase. Sólo en el caso de que no se cumpla con la orden de edificación, el Ayuntamiento iniciará un nuevo expediente para declarar el incumplimiento de los deberes urbanísticos por los propietarios

del solar y, una vez declarado tal incumplimiento, se procederá a inscribir el solar en el registro.

La presente Ordenanza persigue, en consecuencia con lo anterior, regular aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro municipio del procedimiento establecido en dichos artículos en relación con la exigencia del cumplimiento del deber de edificación y conservación, así como la regulación del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, todo ello en aras a un cumplimiento efectivo de lo establecido en la legislación del Estado, la de la Comunidad Autónoma así como en la propia Constitución.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. Objeto y Ámbito de aplicación.**

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del funcionamiento y organización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, así como el procedimiento para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación en plazo, conservación y rehabilitación, de conformidad con los artículos 150, 151, 152 y 155 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El ámbito de aplicación de este Registro Municipal comprende aquellos terrenos y edificaciones que, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación, se encuentren en el término municipal de Cazalla de la Sierra.

### **Artículo 2. Naturaleza jurídica y publicidad del Registro.**

El Registro tiene naturaleza jurídica administrativa, al estar integrado por todos aquellos inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas es de carácter público, por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

### **Artículo 3. Presupuestos para la inclusión de los inmuebles en el Registro.**

1.- El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con el derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento respectivamente, a través de tercero.

A estos efectos, los solares sin edificar, incluidos los que cuenten con edificación inadecuada, deberán iniciar las obras de edificación en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza; previa su incorporación al Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Las parcelas que se encuentren localizadas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable deberán edificarse en el plazo que establezca el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico o, en su caso el que se determine por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución previsto en el artículo 106 de la LOUA.

2.- La no iniciación de la edificación de las parcelas y solares en los plazos marcados, incluyendo las que cuenten con edificación inadecuada, comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previo procedimiento tramitado al efecto.

3.- Asimismo, de conformidad con lo prevenido en el artículo 173 de la LOUA y concordante del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si fuesen incumplidos los plazos de inicio o conclusión de las edificaciones establecidas en la licencia de obras así como las prorrogas de los referidos plazos, el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio, o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia al interesado.

Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida procederá la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previo procedimiento tramitado al efecto.

4.- Los plazos para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso, dichos plazos no podrán exceder de seis meses en las de conservación y un año en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prorrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas. El incumplimiento injustificado de las órdenes de

ejecución en los plazos fijados en las correspondientes resoluciones, habilitará al órgano municipal competente para tramitar el procedimiento de inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

5.- La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

6.- La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de la misma respecto del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable, así como por el planeamiento urbanístico y la presente ordenanza o exigibles por los actos de ejecución de dicha normativa. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus deberes urbanísticos, quedando obligado al cumplimiento de los plazos de edificar, conservar o rehabilitar marcados por el planeamiento urbanístico, con independencia de la fecha o momento en que adquiera la titularidad de la finca.

#### **Artículo 4. Del cumplimiento del deber de edificar.**

1.- El derecho y el deber de edificar corresponde a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento respectivamente a través de tercero.

2.- Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente, y el resto de la normativa urbanística aplicable.

3.- La no iniciación de la edificación de las parcelas y solares en los plazos marcados incluyendo las que cuenten con edificación inadecuada, habilitará al órgano competente para la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas previa audiencia al propietario por un plazo de veinte días. Acordada la inclusión se requerirá al propietario en cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año, debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el Registro municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, sin perjuicio de que el cómputo de dicho plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva la solicitud de licencia.

4.- Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las

obras de edificación o no acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. A dichos efectos el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber de edificación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado.

En dicho procedimiento el órgano competente podrá acordar la expropiación o, de oficio o a solicitud de interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 150 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Título Tercero de la presente Ordenanza.

5.- La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de la misma respecto del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable, así como por el planeamiento urbanístico y la presente Ordenanza o exigibles por los actos de ejecución de dicha normativa. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus deberes urbanísticos quedando obligado al cumplimiento de los plazos de edificar, conservar o rehabilitar marcados por el planeamiento urbanístico con independencia de la fecha o momento en que adquiera la titularidad de la finca.

#### **Artículo 5. Del deber de Conservación.**

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras que sean precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad y el uso efectivo.

El deber de los propietarios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, según lo establecido en el artículo 155, apartado 3, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Deberán cumplir el deber de conservación, o en su caso rehabilitación, aquellos propietarios de fincas cuyas edificaciones incumplan las condiciones establecidas en el planeamiento general municipal o cuenten con

edificaciones deficientes.

Deberá entenderse que una parcela o solar cuenta con edificación deficiente cuando dado el estado de conservación de la edificación no reúna las condiciones para la habitabilidad o el uso efectivo de las mismas, o presente graves carencias de seguridad que puedan poner en riesgo la de las personas o bienes.

A dichos efectos, y con independencia de la resolución declarativa del incumplimiento del deber, se considerarán indicios de que la edificación es deficiente los siguientes :

a.- Se haya procedido al sellado de huecos.

b.- La fachada, forjado u otros elementos estructurales o de cerramiento se encuentren apuntalados.

c.- Carezca de suministros de agua y electricidad.

## **Artículo 6. Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.**

Se entenderá incumplido el deber de conservación o, en su caso rehabilitación, en los siguientes supuestos :

1.- Cuando las edificaciones incumplan las medidas de seguridad, salubridad u ornato y puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso o se trate de edificaciones deficientes.

2.- La inejecución, de forma injustificada, de las obras de rehabilitación, a las que esté sujeto el inmueble, de conformidad con los plazos y condiciones que establezca el planeamiento municipal vigente.

3.- La declaración legal de ruina urbanística cuando la misma sea consecuencia del incumplimiento del deber legal de conservación y así se pronuncie expresamente en el propio acuerdo de declaración de ruina de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3.a) de la LOUA.



4.- La declaración legal de ruina urbanística cuando se hayan adoptado medidas urgentes para mantener o recuperar la estabilidad y seguridad de la edificación y no haya sido posible alcanzar un acuerdo con el propietario, de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3.b) b de la LOUA.

### **Artículo 7. Declaración de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.**

1.- En los supuestos contemplados en los apartados 1 y 4 del artículo anterior, el órgano competente de la administración podrá optar entre dictar las órdenes de ejecución que corresponda o requerir al propietario el cumplimiento del deber de conservación en el plazo de seis meses. En este último supuesto se procederá a la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

A dichos efectos el cumplimiento del deber legal de conservar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo de plazo para su cumplimiento quede interrumpido hasta tanto se resuelva la solicitud de licencia.

Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las obras de conservación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de licencia necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. A dichos efectos el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber legal de conservación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado.

2.- En los supuestos contemplados en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, el órgano competente de la administración podrá proceder a la declaración del incumplimiento del deber de conservación quedando la edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante concurso para la sustitución del propietario incumplidor establecido en el artículo 151 de la LOUA. Se optará por la expropiación del inmueble solo en los casos que, debidamente justificados mediante informe, tal medida sirva mejor a los fines de la conservación o rehabilitación del mismo o que la misma esté prevista en cualquier programa de actuación, figure en planeamiento o instrumento de gestión.

La declaración del incumplimiento del deber de conservación se llevará a

cabo mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al propietario interesado.

No será óbice para la declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar el haber obtenido una licencia que exceda del límite de dicho deber cuando no se atiendan las obras de conservación o rehabilitación necesarias.

## **TÍTULO PRIMERO.- CONTENIDO Y ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.**

### **Artículo 8. Inmuebles inscribibles.**

Son susceptibles de inscripción en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas aquellos inmuebles que se hallen en alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Solares sin edificar: entendiéndose por solares aquellas unidades prediales o parcelas susceptibles de ser edificadas conforme al Plan, ubicadas en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los servicios y características definidas por el planeamiento municipal vigente.

2.- Edificaciones inadecuadas: aquellas que presentan disconformidades sustanciales con el planeamiento de aplicación, bien por tener un uso prohibido que sea preciso eliminar de forma urgente por razones medioambientales, bien porque la edificación además de estar en manifiesta desproporción con la altura legalmente autorizada, desmerezca de las demás de la zona.

3.- Inmuebles que incumplan el deber legal de conservación o rehabilitación: entendiéndose por tales los que incumplan las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el planeamiento general municipal.

4.- Edificaciones deficientes: una parcela o solar cuenta con edificación deficiente cuando dado el estado de conservación de la edificación no reúna las condiciones para la habitabilidad o el uso efectivo de las mismas o presente graves carencias que puedan poner en riesgo la seguridad de personas o bienes.

5.- Edificaciones ruinosas: las declaradas en situación legal de ruina urbanística de conformidad con lo prevenido en el artículo 157 de la LOUA.

## **Artículo 9. Contenido del Registro.**

1.- En el Registro Municipal de Solares se incluirán las fincas y construcciones cuya inscripción sea procedente de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en la presente Ordenanza.

2.- La colocación de las parcelas, solares y edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, tanto en los casos en que proceda su previa inscripción en el Registro Municipal de Solares como en los que no proceda, y el consiguiente inicio del plazo para convocar el concurso, de conformidad con los plazos establecidos en el Título III de esta Ordenanza, determinará la imposibilidad de iniciar o proseguir el proceso edificatorio y de obtener licencia para realizar cualquier tipo de obra o actuación en las mismas.

3.- El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

A) Datos sobre la finca que se concretan en :

a.- Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.

b.- Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de las medidas de estos.

c.- Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.

d.- Nombre, apellidos y domicilio del propietario.

e.- Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.

f.- Referencia de los datos de inscripción en dicho Registro.

g.- Plazo de edificación en su caso, con referencia al documento que lo determine

i.- Referencia de los datos catastrales de la finca.

B).- Resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar, conservar o rehabilitar.

C).- Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el registro.

### **Artículo 10. De la forma de llevar el Registro.**

1.- El Registro se llevará mediante libros pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos de acuerdo con lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

2.- Se estructurará en dos secciones: solares y edificaciones.

3.- El Secretario autorizará con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan en los libros.

4.- Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autorizado.

5.- El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas es de carácter público, por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo, teniendo derecho a lo que se manifiesten en los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

### **TÍTULO SEGUNDO.- PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO.**

## **Artículo 11. Requisitos.**

Será condición para iniciar el procedimiento de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a.- La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación inadecuada.
- b.- La declaración de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
- c.- La declaración legal de ruina urbanística.

## **Artículo 12. Tramitación.**

El procedimiento para la inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se ajustará a lo dispuesto en las disposiciones generales en materia de procedimiento administrativo previstas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

## **Artículo 13. Consecuencias de la resolución del procedimiento de inscripción en el Registro.**

1.- La inclusión en el Registro de parcelas y solares, incluidos aquellos que cuenten con edificación inadecuada, habilitará al Municipio para requerir al propietario el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año, debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las obras de edificación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. A dichos efectos el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber de

edificación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado.

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud del interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en los artículos 150.1 y 152 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística y en el Título tercero de la presente Ordenanza, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

2.- La inclusión en el registro de inmuebles afectados por la declaración de caducidad de licencia urbanística a la que se refiere el artículo 3.3 de la presente ordenanza, determina la procedencia de declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución con arreglo a lo previsto en los artículos 150 a 152 de la LOUA , así como lo establecido en la presente Ordenanza.

3.- La inclusión en el Registro de inmuebles respecto de los que se haya declarado el incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, determinará la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA y en el Título tercero de la presente Ordenanza.

4.- La inclusión del inmueble declarado en situación legal de ruina urbanística, habilitará al órgano competente de la Administración para requerir al propietario a que en el plazo de un año ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas establecidas en los artículos 151 y 152 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística y en el Título tercero de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 14. De la coordinación con el Registro de la Propiedad.**

1.- Dictada resolución declaratoria del incumplimiento de los deberes de edificación, conservación o rehabilitación y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, el Ayuntamiento remitirá al

Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta o sustitución forzosas se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.

2.- Resuelto el procedimiento, la Administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad.

En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolución de la adquisición.

3.- Si el Ayuntamiento se adjudicase la edificación con destino al Patrimonio Municipal del Suelo por declararse desierto el concurso de inscripción, se practicará a su favor en la forma prevenida en los artículos 87 a 91 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

### **TÍTULO TERCERO. DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR.**

#### **Artículo 15.- Inicio del concurso.**

1.- La colocación de las parcelas, solares y edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución y el consiguiente inicio del plazo para convocar el concurso, determinará la imposibilidad de iniciar o proseguir el proceso edificatorio y de obtener licencia para realizar cualquier tipo de obra o actuación de las mismas.

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, se iniciará respecto de aquellas parcelas y solares, incluyendo los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, y edificaciones y construcciones que se encuentren en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, sin que se haya acreditado por el obligado el inicio de las obras de edificación, conservación o rehabilitación

según los casos.

2.- En los casos de incumplimiento del deber de edificación de parcelas y solares y en el de edificaciones inadecuadas, el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses desde la declaración de incumplimiento, transcurrido un año desde la inscripción de la parcela, solar o edificación inadecuada en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3.- En los casos de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación y de declaración de situación legal de ruina urbanística, tras la colocación de las edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, los plazos de inicio del concurso serían los siguientes :

- a) En caso de declaración legal de ruina urbanística, el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses desde la declaración de incumplimiento, transcurrido un año desde la inscripción de la parcela, solar o edificación inadecuada en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
- b) En los casos, de declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, el concurso de iniciara en el plazo máximo de seis meses desde la inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

#### **Artículo 16.- Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.**

La solicitud de interesado para la convocatoria del concurso deberá reunir en todo caso los siguientes requisitos documentales, que serán presentados en sobres cerrados :

- a) Proyecto de edificación visado y redactado por técnico competente, o en su defecto compromiso de presentar el Proyecto en un plazo no superior a 45 días desde la presentación de la solicitud, acompañado en este último supuesto de aval por valor del 5%, calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca y con arreglo a los criterios de coste establecidos en la Ordenanza Municipal por prestación de servicios urbanísticos para el cálculo de las tasas de licencias de edificación, aplicando los precios del uso determinado para la parcela según su calificación urbanística.



- b) Compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el Proyecto Técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.
- c) Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.
- d) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.
- e) Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

### **Artículo 17. Plazo de convocatoria del concurso.**

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución.

Si mediase solicitud de interesado para la iniciación del concurso, éste se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

### **Artículo 18. Requisitos de la convocatoria.**

1.- La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y un diario de los de mayor circulación en la ciudad, e incluirá las siguientes condiciones :

- a) Precio a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.
- b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las

- obras de urbanización.
- c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación del 4% del coste de ejecución material, calculado conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Prestación de Servicios Urbanísticos para las Tasas por Licencia de Edificación.
  - d) Lugar y plazo para la presentación de proposiciones, así como la fecha y lugar en la que se realizará a la apertura de los sobres de las propuestas presentadas.
  - e) Otras condiciones que se estimen convenientes en función de las dimensiones y localización de la parcela o solar.

2.- Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie.

3.- Las proposiciones se presentarán en sobres cerrados en el lugar y dentro de la fecha que establezca la convocatoria del concurso, procediéndose a la apertura de las ofertas en sesión pública de la cual se levantará la correspondiente acta.

Antes de la resolución sobre la adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o su rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiéndose rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por si mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

4.- La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará como título de transmisión forzosa.

5.- La escritura pública otorgada por el Alcalde sobre la base de la certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa.

6.- En caso de quedar desierto el concurso se optará, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, así

mismo forzosa y por el precio fijado en el primero, del inmueble objeto del concurso, que se adscribirá al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

### **Artículo 19. Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso.**

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en la presente Ordenanza, será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplimiento deberá ser declarado previa audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo anterior de esta Ordenanza, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

### **Disposición Adicional Primera. De la gestión de la presente Ordenanza.**

Corresponderá al Área de Urbanismo la tramitación de los procedimientos derivados de la aplicación de la presente Ordenanza.

### **Disposición Adicional Segunda. Ámbitos de actuación preferentes.**

Sin perjuicio de las actuaciones singulares que deriven de policía edificatoria o aquellas otras que por su importancia puedan llevarse a cabo, la Junta de Gobierno Local podrá acordar o establecer ámbitos de aplicación preferente de la presente Ordenanza.

### **Disposición Adicional Tercera. Entrada en vigor del instrumento de Revisión del Plan General.**

Las previsiones de la presente Ordenanza se entenderán desplazadas por las determinaciones establecidas, en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, actualmente en tramitación, en el caso de que aquellas contravengan lo regulado en la normativa contenida en dicho instrumento de planeamiento.

### **Disposición Transitoria.**

Los procedimientos de venta forzosa o ejecución por sustitución que se encuentren iniciados a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, se tramitarán de acuerdo con las normas que le fuesen de aplicación con anterioridad.

### **Disposición Final. Primera**

Se aplicará de manera supletoria a las normas establecidas en la presente Ordenanza, la regulación contenida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto 635/1964, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares en aquello que no se oponga a la normativa de rango igual o superior posterior y aquellas recogidas en la Legislación Expropiatoria que se encuentre en vigor.

### **Disposición Final. Segunda. Entrada en Vigor.**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación completa en el Boletín Oficial de la Provincia.