Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE EL PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES DEFICIENTES Y RUINOSAS Y DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al objeto de propiciar la participación de la ciudadanía en el procedimiento de elaboración de normas, se va a llevar a cabo una consulta pública a través de la Web Corporativa de este Ayuntamiento (https://bornos.es), su Sede Electrónica (https://sede.bornos.es) y su Portal de Gobierno Abierto (https://gobiernoabierto.dipucadiz.es/catalogo-de-informacion-publica?entidadId=801), a fin de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas y del Concurso para la Sustitución del Propietario Incumplidor, acerca de:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de la norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

a) <u>Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa</u>

La Constitución española reconoce en su 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. De otro lado, el artículo 47 del texto constitucional establece el derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, imponiendo la obligación a los poderes públicos de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

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 en 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 del derecho de propiedad, que trae su causa en la función social que debe cumplir la misma.

Con la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y para una mejora sistemática de la norma, en su Título VI, se opta por regular de manera diferenciada la actividad de edificación, optando por incluir de manera independiente la regulación de la ejecución de las obras de edificación, el deber de conservación y rehabilitación y la situación legal de ruina urbanística.

Para ello, se regulan con mayor rigor los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el conjunto de la ciudad en la LISTA, que capacita al Ayuntamiento para intervenir en los casos de propietarios incumplidores, habiendo sido desarrollado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

La presente Ordenanza persigue, en consecuencia con lo anterior, regular aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro municipio del procedimiento establecido 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, de la Comunidad Autónoma, así como en la propia Constitución.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOBT2BU37DXTAQ4VM4HH6Q	Fecha	23/01/2024 10:26:41
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	HUGO PALOMARES BELTRÁN		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWOBT2BU37DXTAQ4VM4HH6Q	Página	1/10

Así, en ejercicio de la Autonomía Local constitucionalmente garantizada en el artículo 140 de la Constitución española, expresión de la cual es la potestad reglamentaria y de autoorganización que la Ley de Bases de Régimen Local reconoce a las Entidades Locales en su artículo 4, se aprueba la presente ordenanza que se fundamenta en los motivos expuestos y se encamina a favorecer la convivencia ciudadana, la conservación y rehabilitación de nuestro municipio, así como a su adecuado desarrollo urbanístico, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de todos los ciudadanos.

b) Necesidad y oportunidad de su aprobación

La oportunidad y necesidad de la aprobación de esta Ordenanza encuentra su soporte jurídico en la normativa citada, así como en el artículo 4.1, a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), artículo 25.2, a) LBRL, el cual atribuye a los municipios como competencias propias, en materia de urbanismo, el planeamiento, la gestión, la ejecución y la disciplina urbanística, así como las de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística que les atribuye el artículo 9.1, a) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

c) Objetivos de la norma

Con el proyecto de esta Ordenanza se pretender regular el funcionamiento y la organización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, así como el procedimiento de ejecución por sustitución del propietario incumplidor para exigirle el cumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación señalados en el artículo 136 de la LISTA y artículos 285-286 y 331 a 337 del Reglamento de la LISTA.

d) Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias

No se aprecian soluciones alternativas.

PROCESO PARTICIPATIVO

Dado que la norma afecta a derechos e intereses legítimos de las personas, de conformidad con el artículo 133.2 de la Ley 39/2015, citada, junto con el presente anuncio se publica el texto del proyecto de Ordenanza.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados durante el plazo de DIEZ DÍAS a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en los medios electrónicos citados, a través del siguiente buzón de correo electrónico: bornos@bornos.es, o mediante su presentación en cualquier de los lugares indicados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En Bornos, en la fecha indicada al pie.
El Alcalde,
Hugo Palomares Beltrán

Código Seguro de Verificación	IVUEWOBT2BU37DXTAQ4VM4HH6Q	Fecha	23/01/2024 10:26:41
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	HUGO PALOMARES BELTRÁN		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWOBT2BU37DXTAQ4VM4HH6Q	Página	2/10

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES DEFICIENTES Y RUINOSAS Y DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución española reconoce en su 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. De otro lado, el artículo 47 del texto constitucional establece el derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, imponiendo la obligación a los poderes públicos de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

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 en 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 del derecho de propiedad, que trae su causa en la función social que debe cumplir la misma.

Con la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y para una mejora sistemática de la norma, en su Título VI, se opta por regular de manera diferenciada la actividad de edificación, optando por incluir de manera independiente la regulación de la ejecución de las obras de edificación, el deber de conservación y rehabilitación y la situación legal de ruina urbanística.

Para ello, se regulan con mayor rigor los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el conjunto de la ciudad en la LISTA, que capacita al Ayuntamiento para intervenir en los casos de propietarios incumplidores, habiendo sido desarrollado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

La presente Ordenanza persigue, en consecuencia con lo anterior, regular aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro municipio del procedimiento establecido 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, de la Comunidad Autónoma, así como en la propia Constitución.

Así, en ejercicio de la Autonomía Local constitucionalmente garantizada en el artículo 140 de la Constitución española, expresión de la cual es la potestad reglamentaria y de autoorganización que la Ley de Bases de Régimen Local reconoce a las Entidades Locales en su artículo 4, se aprueba la presente ordenanza que se fundamenta en los motivos expuestos y se encamina a favorecer la convivencia ciudadana, la conservación y rehabilitación de nuestro municipio, así como a su adecuado desarrollo urbanístico, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de todos los ciudadanos.

TÍTULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Es objeto de la presente ordenanza la regulación del funcionamiento y la organización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, así como el procedimiento de ejecución por sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación, señalados en los artículos 136 de la LISTA y artículos 285-286 y 331 a 337 del Reglamento de la LISTA.

Artículo 2. Naturaleza jurídica y publicidad del Registro.

El Registro tiene la naturaleza jurídica administrativa, y lo integran todos aquellos inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido previamente 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 y a obtener certificación del contenido de los mismos.

El Libro Registro es el soporte físico documental en el que quedan inscritos todos los inmuebles incluidos en el Registro. Las certificaciones que de sus datos se expidan tendrán el carácter de documento público para todos los efectos administrativos, con valor probatorio.

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

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

2. La no iniciación de la edificación de las parcelas y solares en los plazos marcados, incluyendo las que cuenten con edificación deficiente, comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas, previo procedimiento tramitado al efecto, de conformidad con lo establecido en los artículos 285 y 286 del Reglamento de la LISTA.

3. Asimismo, de conformidad con lo prevenido en el artículo 141 de la LISTA 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 (RDUA), si fuesen incumplidos los plazos de inicio o conclusión de las edificaciones establecidas en la licencia de obras así como las prórrogas 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 del interesado.

Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se 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 Deficientes y 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. 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 Deficientes y Ruinosas.

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

Código Seguro de Verificación	IVUEWOBT2BU37DXTAQ4VM4HH6Q	Fecha	23/01/2024 10:26:41
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	HUGO PALOMARES BELTRÁN		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWOBT2BU37DXTAQ4VM4HH6Q	Página	4/10

TÍTULO PRIMERO
DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

CAPÍTULO I. CONTENIDO Y ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Artículo 4. Inmuebles inscribibles.

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

A) 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 general municipal vigente.

B) Inmuebles que incumplan el deber de conservación o rehabilitación: entendiéndose por tales los que incumplan las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el PGOU, previa tramitación del expediente administrativo correspondiente.

C) Edificaciones deficientes: entendiendo por tales aquellas en las que concurran alguno de los siguientes supuestos:

a) Edificaciones en las que haya desaparecido como mínimo el 50 % del volumen aprovechable de la construcción.

b) Edificaciones inhabitables en más de un 50 % de su capacidad, debido a su estado de conservación.

D) Construcciones paralizadas: Se entiende por tales las que, habiendo sido iniciadas, queden abandonadas o fueren suspendidas. Se apreciará paralización cuando, de conformidad con el artículo 141.3 de la LISTA, hayan transcurrido dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad de la licencia sin que se haya solicitado una nueva licencia, o tras haberse denegado de la que se hubiera deducido.

E) Edificaciones ruinosas: las declaradas en situación legal de ruina urbanística, previa tramitación del expediente administrativo correspondiente, de conformidad con lo prevenido en el artículo 146 de la LISTA.

Artículo 5. Contenido del Registro.

1. En el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas 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. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

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 la medida de éstos.
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 determinare.
h) Referencia a los datos catastrales de la finca.
i) Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras que se solicite sin perjuicio de su aprobación por el órgano competente.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOBT2BU37DXTAQ4VM4HH6Q	Fecha	23/01/2024 10:26:41
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	HUGO PALOMARES BELTRÁN		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWOBT2BU37DXTAQ4VM4HH6Q	Página	5/10

j) Resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar, conservar o rehabilitar.
k) En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar, conservar o rehabilitar mediante la cancelación del asiento.
l) Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

Artículo 6. 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 General o funcionario en quien delegue, 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 autenticados.

5. El Registro de Solares y Edificaciones Deficientes y 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.

CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

Artículo 7. Requisitos.

Será condición para iniciar el procedimiento de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y 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 deficiente.
b) La declaración de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
c) La declaración legal de ruina urbanística.

Artículo 8. 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 normativa vigente y a lo establecido en esta Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas.

Artículo 9. Procedimiento para la inscripción.

1. La declaración legal de ruina urbanística con incumplimiento del deber de conservación comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas por ministerio de Ley, de conformidad con lo previsto en el art. 146.2.c) de la LISTA.

2. En los restantes supuestos, se seguirá el siguiente procedimiento:

A) Iniciación del expediente. El expediente se incoará:
a) Por iniciativa del Ayuntamiento.
b) A instancia de persona interesada.

B) Notificación del inicio del expediente.

Será preceptiva la notificación de la incoación del procedimiento. El acuerdo notificado habrá de contener preceptivamente los aspectos recogidos en el artículo 5.2 de la presente Ordenanza.

La incoación se notificará a los propietarios de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes y a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad. Asimismo se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el Portal de Transparencia y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Las notificaciones, publicaciones y comunicaciones se deberán realizar en el plazo de diez días a partir del siguiente de la adopción del acuerdo.

C) Audiencia a los interesados.

Los interesados podrán alegar ante el Ayuntamiento en el plazo de veinte días a contar desde la notificación o publicación, lo que entiendan conveniente, así como aportar o proponer las pruebas que se estimen oportunas.

D) Resolución del expediente.

a) En todo caso deberá recaer acuerdo dentro del plazo de seis meses desde la adopción del acuerdo de incoación del expediente. Si dentro de este plazo no se ha dictado resolución, el procedimiento se entenderá caducado, procediéndose a la declaración de tal caducidad de oficio o a instancia de parte.
b) Transcurrido el plazo de audiencia y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el órgano municipal competente, una vez haya recabado los informes jurídicos y técnicos, resolverá de alguna de las siguientes formas:

   - Acordando la declaración de incumplimiento de un concreto deber urbanístico que motivó la incoación.
   - Acordando la improcedencia de tal declaración.
   - Acordando, en su caso, la orden de inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas.

c) La certificación administrativa de la citada resolución se remitirá al Registro de la Propiedad, se notificará al propietario y a los posibles interesados.
d) La resolución se publicará en el Tablón de Edictos y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 10. Consecuencias de la resolución del procedimiento de inscripción en el Registro.

1. El Ayuntamiento procederá de oficio o a instancias de parte, tras la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas, a requerir a los propietarios para que cumplan el deber de edificación o rehabilitación y conservación en el plazo que se establezca en los correspondientes informes técnicos y jurídicos, que será como máximo de un año.

2. La constitución del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución se produce, por ministerio de la ley, si transcurre el plazo señalado en el párrafo anterior sin que el propietario comunique al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, no imputables a él mismo.

3. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver, mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso para la venta forzosa para la sustitución de la persona o propietaria incumplidora, regulado en los artículos 136 de la LISTA, artículos 331 y 337 del Reglamento de la LISTA y en el Título Segundo de la presente Ordenanza, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

4. 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 136 de la LISTA y artículos 335 y 336 del Reglamento de la LISTA, así como según lo establecido en la presente Ordenanza.

Código Seguro de Verificación	IVUEWOBT2BU37DXTAQ4VM4HH6Q	Fecha	23/01/2024 10:26:41
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	HUGO PALOMARES BELTRÁN		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWOBT2BU37DXTAQ4VM4HH6Q	Página	7/10

5. La inclusión de un 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, con arreglo a lo previsto en los artículos 136 de la LISTA y artículos 331 y 337 del Reglamento de la LISTA.

Artículo 11. De la coordinación con el Registro de la Propiedad.

1. Acordado el inicio del procedimiento de sustitución, el Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto, con indicación expresa del régimen concreto aplicable para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

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

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

4. Si el Ayuntamiento se adjudicase la edificación con destino al Patrimonio Municipal del Suelo por declararse desierto el concurso la inscripción se practicará a su favor en la forma prevenida en los artículos 87 a 91 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

5. La situación de enajenación forzosa del inmueble tiene el carácter de carga real y así se hará constar en las certificaciones de la finca que se expidan.

TÍTULO SEGUNDO
DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR

Artículo 12. Inicio del concurso

1. 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, 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. 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 en las mismas.

Artículo 13. 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 este se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

Artículo 14. Formas de inicio del concurso.

El procedimiento del concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado en virtud el art. 136 de la LISTA y art. 331 del Reglamento de la LISTA.

Artículo 15. Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.

La solicitud de la persona interesada deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos sustantivos y documentales:

a) Identificación de la persona solicitante, debiendo acreditar solvencia económica y técnica, avalada por actuaciones edificatorias análogas.
b) Aportar el proyecto técnico o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.
c) Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve lal actuación.
d) Contener 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.
e) Valoración de los gastos de ejecución de la actuación. Si se optara por el abono de dichos gastos mediante la reparcelación forzosa, que podrá ser en régimen de propiedad horizontal, se contendrá también valoración de la finca a adjudicar. En tal caso será obligado aportar el proyecto técnico previsto en el apartado b) anterior.

Los contenidos de la iniciativa referidos a las letras c) y e) anteriores, se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con las eventuales alternativas.

Artículo 16. Requisitos de la convocatoria.

1. La convocatoria del concurso para la venta forzosa se publicará en el Boletín Oficial de la Providencia y en el perfil del contratante de la Administración y requerirá la aprobación del pliego de condiciones, conforme a la normativa de régimen local y a la legislación de contratos del sector público, determinando las condiciones que han de cumplir las personas que pretendan resultar adjudicatarias de su ejecución, en el que habrán de contemplarse, como mínimo, los siguientes extremos:

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) Los criterios de adjudicación del concurso para la venta forzosa.
c) Plazo máximo para el inicio de las obras y la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.
d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación por el 5% del precio de ejecución material.
e) La convocatoria podrá prever que el precio de adjudicación se pague en especie, en cualquier forma y, en particular, con inmuebles o fincas de la edificación resultante constituidas en régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario, siendo en tal caso obligado aportar el correspondiente proyecto técnico por los licitadores para el supuesto de que no sea aportado por el Ayuntamiento actuante.

2. Antes de la resolución sobre la adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse trámite de audiencia por veinte días al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o su rechazo de todas.

Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

3. En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí 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 al Patrimonio Municipal del Suelo.

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, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primero, del inmueble objeto del concurso, que se adscribirá al Patrimonio Municipal del Suelo. En la convocatoria del segundo concurso el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero. El importe de dichos gastos corresponderá al Ayuntamiento.

Artículo 17. Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 136 de la LISTA y artículo 331 a 336 del Reglamento de la LISTA, 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 el 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, por el órgano competente se podrá acordar o establecer ámbitos de aplicación preferente de la presente Ordenanza, así como priorizar los distintos supuestos comprendidos en la misma, mediante acuerdo con referencia a ámbitos y cronología, adoptado al efecto.

Disposición Transitoria Única.

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 derogatoria.

Queda derogada la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas y del Concurso para la Sustitución del Propietario Incumplidor, aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión de 21 de enero de 2021, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 58, de 29 de marzo de 2021.

Disposición Final. Entrada en vigor.

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

Código Seguro de Verificación	IVUEWOBT2BU37DXTAQ4VM4HH6Q	Fecha	23/01/2024 10:26:41
Normativa	Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	HUGO PALOMARES BELTRÁN		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVUEWOBT2BU37DXTAQ4VM4HH6Q	Página	10/10