



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Secretaría General.

DILIGENCIA: La extiendo yo, el Secretario General, para hacer constar que la presente Ordenanza Municipal reguladora del funcionamiento y Organización del Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas, ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria de 28.07.16, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 194, de fecha 11.10.16.

EL SECRETARIO GENERAL,
PD: El Jefe de Servicio de Asesoría Jurídica.
(Res. nº 4.407 de 03.07.15 B.O.P. Nº 168 de 01.09.15)

Fdo: Francisco José Roncero Sabao

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL FUNCIONAMIENTO Y ORGANIZACION DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS Y DEL PROCEDIMIENTO DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCION 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 de dicho texto 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.

En cumplimiento de lo establecido constitucionalmente, tanto la legislación estatal como la autonómica han regulado la función social de la propiedad. En este sentido, tanto el art. 15 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 (en adelante TRLSRU) como el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), imponen a los propietarios de terrenos y construcciones las obligaciones de proceder a su edificación, conservación y rehabilitación en los términos y plazos establecidos en la normativa urbanística de aplicación, obligaciones que forman parte del contenido del derecho de propiedad como consecuencia de la función social que debe cumplir.

A tales efectos, el legislador ha regulado procedimientos administrativos tendentes a garantizar el cumplimiento de dichos deberes por parte de los propietarios, habilitando a la Administración para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o a la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa (artículos 49 y 50 del TRLSRU).

Por parte de la legislación andaluza, los artículos 151 y 152 de la LOUA regulan el procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor a través de un concurso cuyo objeto es la venta forzosa del inmueble una vez constatado el incumplimiento de dichas obligaciones e incluido dicho inmueble en el Registro Municipal de Solares y

Edificaciones Ruinosas. Dicho procedimiento es de aplicación en los supuestos previstos en la LOUA referidos al incumplimiento del deber de edificación del artículo 148 y 150 de la LOUA; el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación del artículo 155.7; supuestos de declaración legal de ruina urbanística del art. 157.5 y para los supuestos en que se produzca la caducidad de licencia en los términos de lo dispuesto en el artículo 173. No obstante lo anterior, el citado texto legal remite a desarrollo reglamentario la regulación de dicho procedimiento así como la del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y del procedimiento de concurso sin que hasta la fecha se haya producido.

Lo anterior lleva a este Excmo. Ayuntamiento a dictar la presente Ordenanza en virtud de la potestad reglamentaria que tiene atribuida que tiene atribuida por el artículo 4.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LRBRL), esto es, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas, lo cuál implica el dictado de disposiciones de carácter general y de rango inferior a Ley que no contradigan lo dispuesto en la leyes.

La presente Ordenanza, pues, persigue desarrollar reglamentariamente aspectos concretos del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor para la venta forzosa del inmueble así como la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, en aras a garantizar el efectivo cumplimiento de los deberes legales de edificación y conservación de los inmuebles del municipio sitios en suelo urbano consolidado.

Consta de 25 artículos, precedidos de una exposición de motivos, que se estructuran en un Título Preliminar, un Título I de los Presupuestos para la inclusión de los inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, un Título II del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, un Título III del Procedimiento de inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, un Título IV del Procedimiento del concurso para la sustitución del propietario incumplidor, cuatro Disposiciones Adicionales y una Disposición Final, tal y como se expone en el siguiente índice:

Exposición de Motivos

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones Generales

- Art. 1 Objeto y ámbito de aplicación
- Art. 2 Naturaleza jurídica

TÍTULO I. De los presupuestos para la inclusión de los inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

- Art. 3 Incumplimiento del deber de edificar
- Art. 4 Caducidad de licencias
- Art. 5 Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación
- Art. 6 Fincas inscribibles



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Secretaría General.

TÍTULO II. Del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

- Art. 7 Contenido del Registro
- Art. 8 Organización del Registro

TÍTULO III. Del procedimiento de inscripción en el registro de solares y edificaciones ruinosas

- Art. 9 Requisitos
- Art. 10 Inicio del procedimiento
- Art. 11 Audiencia de los interesados
- Art. 12 Resolución del procedimiento
- Art. 13 Cancelación de inscripciones
- Art. 14 Competencia
- Art. 15 Efectos de la inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas
- Art. 16 Expropiación y venta forzosa
- Art. 17 Inscripción en el Registro de la Propiedad
- Art. 18 Transmisibilidad de fincas

TÍTULO IV. Del procedimiento del concurso para la sustitución del propietario incumplidor

- Art. 19 Inicio del concurso
- Art. 20 Formas de inicio del concurso
- Art. 21 Requisitos de la solicitud de inicio del concurso a instancia de interesado
- Art. 22 Plazo de convocatoria del concurso
- Art. 23 Requisitos de la convocatoria
- Art. 24 Procedimiento de adjudicación
- Art. 25 Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso

Disposición Adicional Primera

Disposición Adicional Segunda

Disposición Adicional Tercera

Disposición Adicional Cuarta

Disposición Final

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.-Objeto y ámbito de aplicación

1. Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del funcionamiento y organización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas así como del procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación mediante la ejecución por sustitución del propietario incumplidor, de conformidad con los artículos 148, 150, 151, 152, 155, 157 y 173 de la LOUA.
2. El ámbito de aplicación de este Registro Municipal comprende aquellos inmuebles que, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación, se encuentren en suelo urbano consolidado.

Artículo 2.-Naturaleza jurídica

1. El Registro tiene naturaleza jurídica administrativa, al estar integrado por todos los inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido previamente incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.
2. Dicho registro es de carácter público por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo pudiendo acceder a la información contenida en el mismo y a obtener certificación de su contenido.

TÍTULO I

DE LOS PRESUPUESTOS PARA LA INCLUSIÓN DE LOS INMUEBLES EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Artículo 3.-Incumplimiento 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 solares, incluidos los que cuenten con edificación inadecuada, deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente, todo ello sin perjuicio de que puedan establecerse otros por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
3. La no iniciación de la edificación de las parcelas y solares en los plazos marcados,



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Secretaría General.

incluyendo las que cuenten con edificación inadecuada, habilitará al órgano competente para la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas previa audiencia del interesado por plazo de veinte días.

Artículo 4.-Caducidad de licencia

1. Si fuesen incumplidos los plazos de inicio, ejecución y terminación de las edificaciones autorizadas en las licencias de obras así como las prórrogas de los referidos plazos por causa imputable al sujeto obligado, 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, lo que conllevará la reanudación automática del cómputo del plazo aplicable para cumplir el deber de edificar, con motivo de la licencia caducada.
2. El citado efecto se producirá igualmente en caso de que se declare el archivo del procedimiento de solicitud de licencia por causa imputable al interesado.
3. 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 Ruinosas, previo procedimiento tramitado al efecto.

Artículo 5.-Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación

1. 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 establecidas en el planeamiento general municipal vigente, 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 o el uso requerido, deber cuyo límite alcanza el importe del contenido normal del deber de conservación previsto en el art. 155.3 de la LOUA.
2. Se entenderá incumplido el deber de conservación o rehabilitación en los siguientes supuestos:
 - a) 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.
 - b) El incumplimiento injustificado de órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano competente, relativas a condiciones de seguridad, salubridad y ornato siempre que las obras a realizar sean de entidad suficiente o

el incumplimiento de las mismas puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso.

c) El incumplimiento de las obras necesarias que se desprendan de los informes de Inspección Técnica de Edificaciones cuando la inejecución de las mismas puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso.

d) 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 general municipal vigente.

e) La declaración legal de ruina urbanística cuando la misma sea consecuencia del incumplimiento del deber 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.

f) La declaración legal de ruina urbanística cuando se hayan adoptado medidas urgentes para mantener o recuperar la estabilidad y la 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.

En los supuestos contemplados en los apartados a) y d), el órgano competente 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.

Artículo 6.- Fincas inscribibles

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

a) Solares sin edificar: se entiende por solar la unidad predial o parcela de suelo urbano dotada de servicios y características mínimas que se exige en el art. 148.4 de la LOUA.

b) Construcciones paralizadas: entendiéndose por tales las que, habiendo sido iniciadas, queden abandonadas o fueren suspendidas. Se apreciará paralización cuando, de conformidad con el art. 173.3 de la LOUA, hayan transcurrido dos meses desde la notificación de la caducidad de la licencia sin haber sido solicitada una nueva o tras haberse denegado la que se hubiera deducido.

c) Edificaciones inadecuadas: la no adecuación irá ligada a la incompatibilidad total o manifiesta de la edificación con el planeamiento vigente en cuanto a los requisitos de uso, alineación, volumen, altura u otros que el planeamiento incluya, y que, a su vez, interrumpen



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Secretaría General.

el desarrollo de proyectos municipales.

d) Edificaciones deficientes: entendiéndose por tales aquellas en que su estado de conservación no reúna las condiciones que las hagan aptas para su habitabilidad o uso efectivo legítimo, o presenten carencias graves de seguridad, desembocando en la generación de grave riesgo para la integridad o la salud de las personas, o de grave peligro para los bienes, como consecuencia del incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano municipal competente, o de las obras contempladas en los informes derivados de la Inspección Técnica de Edificaciones.

e) Edificaciones ruinosas: las declaradas en situación legal de ruina urbanística de conformidad con lo previsto en los arts. 157.1 y 159 de la LOUA.

TÍTULO II

DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Artículo 7.- Contenido del Registro

1. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresarán, respecto a cada finca, las siguientes circunstancias:

A) Datos de la finca que se concretan en:

- a) Situación de la finca, superficie, naturaleza y referencia catastral de la misma, así como cualquier otro dato que permita su identificación.
- b) Identificación del propietarios
- c) Relación de inquilinos
- d) Cédula urbanística de la finca
- e) Datos de inscripción en el Registro de la Propiedad así como cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el mismo.
- f) Valoración del inmueble y precios máximo de venta o arrendamiento

B) Resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar,

conservar o rehabilitar, plazo otorgado para su cumplimiento y referencia al expediente que se haya tramitado.

C) En su caso, se consignará el cumplimiento de los deberes de edificar, conservar o rehabilitar mediante la cancelación del asiento.

D) Asimismo, se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

Artículo 8.- Organización del Registro

1. El Registro se llevará mediante libros debidamente foliados, pudiendo instrumentarse mediante cualquier medio informático de los previsto por la Ley de Procedimiento Administrativo vigente.

2. Se estructurará en dos secciones:

- Sección Primera: solares y terrenos
- Sección Segunda: construcciones y edificaciones

3. El Secretario General o funcionario en quien delegue, autorizará con su firma la diligencia de apertura y cierre, correspondiendo al Jefe de Servicio de Asesoría Jurídica de la Delegación Municipal de Planeamiento y Urbanismo autorizar los asientos ordinarios 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.

TÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Artículo 9.- 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 declaración del incumplimiento del deber urbanístico de edificación previsto en el artículo 148 y 150 de la LOUA en el plazo fijado previamente, incluido el supuesto de caducidad de licencia en los términos regulados en el artículo 173.3 de la LOUA.



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Secretaría General.

b) La declaración del incumplimiento del deber urbanístico de conservación y rehabilitación establecida en el artículo 155.7 de la LOUA.

c) La declaración legal de ruina urbanística que determinará, por ministerio de la Ley, su inclusión en el Registro Municipal, conforme establece el artículo 157.5 de la LOUA.

Artículo 10.- Inicio del procedimiento

1. 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 de Procedimiento Administrativo vigente.
2. El procedimiento de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas se inicia de oficio, a petición de otra Administración Pública o a instancia de cualquier interesado.
3. La resolución por la que se acuerde el inicio del procedimiento deberá expresar la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 9 de la presente Ordenanza así como la valoración del suelo, de las edificaciones y demás elementos y derechos existentes sobre el inmueble.

Artículo 11.- Audiencia de los interesados

La incoación del procedimiento se notificará a los propietarios y titulares de derechos del inmueble que consten en el Registro de la Propiedad y en el Padrón Municipal, a los que se otorgará un plazo de veinte días para formular alegaciones o presentar las pruebas pertinentes a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación del acto.

Artículo 12.- Resolución del procedimiento

1. Transcurrido el trámite de audiencia y, en su caso, practicadas las pruebas admitidas, se dictará propuesta de resolución al órgano competente, quien aprobará o desestimaré la inclusión de la finca en el Registro Municipal.
2. La resolución que acuerde la inclusión de la finca en el Registro Municipal debe contener requerimiento al obligado para el cumplimiento de sus deberes urbanísticos en un plazo no superior a un año.
3. El plazo máximo en que deberá recaer resolución definitiva es de seis meses desde el

acuerdo de iniciación del procedimiento, procediendo de oficio declarar la caducidad del procedimiento en caso de no recaer resolución definitiva en dicho plazo.

Artículo 13.- Cancelación de inscripciones

Para efectuar la cancelación de una inscripción de un inmueble en el Registro Municipal será necesaria la expedición de la certificación final de obra y la correspondiente obtención de licencia de ocupación y/o utilización en los supuestos en los que proceda legalmente.

Artículo 14.- Competencia

El órgano competente para dictar las resoluciones que recaigan tanto en el procedimiento de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos como en el procedimiento de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas será la Alcaldía-Presidencia de la Corporación o Concejalía en la que delegue, de conformidad con lo dispuesto en el art. 21 .1 s) de la LRBRL.

Artículo 15.- Efectos de la resolución de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal

1. La inclusión en el Registro Municipal 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.
2. 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 y en el que podrá acordar la expropiación o, de oficio o a solicitud de interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA y en en el Título III de la presente Ordenanza.
3. El cumplimiento del deber de edificar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio del cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud de licencia.
4. La inclusión en el Registro de inmuebles afectados por la declaración de caducidad de licencia urbanística a la que se refiere el artículo 4 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 en lo establecido en la presente Ordenanza.
5. La inclusión en el Registro de inmuebles respecto de los que se haya declarado el



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Secretaría General.

incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, los efectos serán los siguientes:

a) En los supuestos contemplados en el artículo 5.2 apartados a) y d) de la presente Ordenanza en los que el Ayuntamiento haya dictado orden de ejecución o requerido al propietario el cumplimiento del deber de conservación en el plazo de seis meses, el transcurso de dichos plazos sin que el propietario comunique el comienzo de las obras de conservación o acredite 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 conservación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado.

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

b) En los supuestos contemplado en el artículo 5.2 apartados b) y c) de la presente Ordenanza, el órgano competente podrá proceder a la declaración de 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 expropiación del inmueble sólo 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, figura de planeamiento o instrumento de gestión.

6. La inclusión de un inmueble declarado en situación legal de ruina urbanística, habilitará al Ayuntamiento para requerir al propietario para 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 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 contenidas en los artículos 151 y 152 de la LOUA y en el Título III de la presente Ordenanza.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos o construcciones por razón de urbanismo de conformidad con lo establecido en el artículo 160 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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.

Si durante la tramitación y antes de dictar resolución declaratoria del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar el propietario acreditase el cumplimiento de dicho deber o el inicio del mismo, mediante el inicio de las obras, se procederá sin más al archivo de las actuaciones.

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.

Artículo 16.- Expropiación y venta forzosa

1. Una vez que las edificaciones se encuentre en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución el órgano competente acordará, motivadamente y previo informe técnico, la expropiación o el inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 151 de la LOUA y en la presente Ordenanza.

2. El inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá realizarse tanto de oficio como a instancia de interesado en virtud de lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 17.- Inscripción en el Registro de la Propiedad

1. Dictadas las resoluciones por la que se declare el incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte de los obligados a ello así como de las resoluciones por las que se acuerde la inclusión de las fincas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y resoluciones por las que se acuerde la aplicación del régimen de venta forzosa para la ejecución por sustitución del propietario incumplidor, se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de éste, tal y como ordena el artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

2. Dicha inscripción se instará por la Administración actuante a cuyos efectos se expedirá certificación del contenido íntegro de la resolución que se adopte, solicitando expresamente se deje constancia de la misma mediante nota marginal y dejando constancia que dicha resolución ha sido notificada al titular registral.

3. 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 prevista en los artículos 87 a 91 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Secretaría General.

sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

4. La cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad se producirá en virtud de certificación de la que resulten la cancelación del asiento practicado en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 18.- Transmisibilidad de fincas

1. 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.

2. 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.

TÍTULO IV

DEL PROCEDIMIENTO DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR

Artículo 19.- 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 en 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 serán los siguientes:

a) En el 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 de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses desde la inscripción de la edificación en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 20.- Formas de inicio del concurso

El procedimiento del concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado.

Artículo 21.- Requisitos de la solicitud de inicio del concurso a instancia de interesado

1. 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) Identificación del solicitante y acreditación de la solvencia económica y profesional, avalada por actuaciones edificatorias análogas.

b) Proyecto de edificación o rehabilitación 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 costes establecidos en la Ordenanza municipal por prestación de servicios urbanísticos para el cálculo de las tasas por licencias de edificación, aplicando los precios del uso determinado para la parcela según su calificación urbanística.

c) 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.

d) Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Secretaría General.

- e) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.
- f) Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

Artículo 22.- 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 23.- Requisitos de la convocatoria

1. La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, un diario de los de mayor circulación en la ciudad y en el Tablón de Anuncios del Excmo. Ayuntamiento 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. Los gastos de licitación se aplicarán como incremento para su reembolso al Excmo. Ayuntamiento.

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 licencias de edificación.

d) Lugar y plazo para la presentación de proposiciones así como la fecha y lugar en la que se realizará la apertura de los sobres de las propuestas presentadas.

e) Otras circunstancias que se estimen convenientes en función de las dimensiones y localización de la parcela o solar.

Artículo 24.- Procedimiento de adjudicación

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

2. 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.

3. 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 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.

4. 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.

5. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo, siendo su destino el fijado en el art. 75.2 de la LOUA.

6. 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, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

7. 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.

Artículo 25.- Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la LOUA 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.



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Secretaría General.

Disposición Adicional Primera.- De la gestión de la presente Ordenanza.

Corresponderá a la Delegación Municipal de Planeamiento y 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, el órgano municipal competente podrá acordar o establecer ámbitos de aplicación preferente de la presente Ordenanza.

Disposición Adicional Tercera.- Entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística

Las previsiones de la presente Ordenanza se entenderán desplazadas por las determinaciones establecidas en el 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 Adicional Cuarta.- Normativa supletoria

Se aplicarán de manera supletoria las normas establecidas en la presente Ordenanza aquellas recogidas en la Legislación de Expropiación Forzosa y de Contratación Pública que se encuentren en vigor en el momento de su aplicación.

Disposición final.- Entrada en vigor

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de que se haya publicado íntegramente en el Boletín Oficial de esta Provincia y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la LRRL.”