



EXPEDIENTE: 2021/053210/960-100/00002.

## ORDENANZA GENERAL REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS, ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR EN SUS DEBERES LEGALES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN. (RMSER).

**DILIGENCIA.** La presente Ordenanza General reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, así como del Procedimiento para la Sustitución del Propietario Incumplidor en sus Deberes Legales de Edificación, Conservación y Rehabilitación (RMSER), que consta de 1 Exposición de Motivos, 4 Títulos, 25 Artículos, 1 Disposición Adicional, 1 Disposición Derogatoria y 1 Disposición Final, fue aprobada, inicialmente, por acuerdo plenario adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 27 de septiembre de 2021, y aprobada definitivamente mediante publicación íntegra de la misma en el B.O.P. nº. 24, de 4 de febrero de 2022, entrando en vigor a los 15 días hábiles siguientes al de su publicación íntegra en el BOP, continuando vigente hasta tanto no se acuerde su modificación o derogación.

LA SECRETARIA GENERAL,

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El municipio de Huércal-Overa en los últimos años ha tenido un carácter eminentemente expansivo, que ha generado una ampliación notable en nuestro pueblo, así como una ocupación cada vez más extensa del territorio. El urbanismo expansivo en sí mismo no es un factor negativo, por el contrario, es razonable y necesario siempre que no afecte al equilibrio territorial y a los valores ambientales protegibles.

Las causas que ello conlleva son muy diversas pero el resultado suele ser el mismo: la despoblación y el posterior deterioro de los centros. Entre estas causas podemos citar algunas como abandono del comercio, ausencia de suficientes dotaciones públicas tales como parques, jardines, centros de enseñanza, áreas de aparcamiento, concentración de flujos migratorios, etc. Todo ello provoca una espiral de difícil solución ya que tales factores determinan el desplazamiento de la población hacia los extrarradios, y a su vez la falta de población comporta la degradación del entorno, y consiguientemente el abandono de las construcciones y espacios públicos, provocando que cada vez sea menos atractivo vivir en tales entornos y la despoblación se agrava.

Mediante la elaboración de esta Ordenanza, lo que pretendemos es hacer una llamada de atención hacia otra dimensión esencial del urbanismo, aquellas construcciones y entornos urbanos que conforman los cascos históricos y los barrios consolidados, a menudo con gran valor histórico y arquitectónico; pretendiendo dotar al municipio de un instrumento que sirva como herramienta eficaz para el normal desarrollo y renovación de la ciudad como es la conservación, rehabilitación y dinamización de lo que ya existe, adoptando las medidas necesarias que pongan fin a su estado actual de progresiva degradación.

La Constitución Española reconoce en su artículo 33 el derecho a la propiedad privada y a la herencia si bien señala que la función social de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes. Por otro lado, en su art. 47 establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, señalando el deber de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Código Seguro De Verificación	66qyyifIImO6dPmh9icTEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	01/03/2022 08:45:36
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIImO6dPmh9icTEg==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIImO6dPmh9icTEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La legislación estatal de suelo actualmente vigente, inspirada en los valores y principios constitucionales antes aludidos, por un lado define el estatuto jurídico de la propiedad del suelo como una combinación de facultades y deberes y, por otro, apuesta por la regeneración de la ciudad existente proponiendo un modelo de ciudad compacta arbitrando medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, expresa con claridad dicha voluntad en su art. 1, definiendo como objeto de la Ley, el regular para todo el territorio estatal las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo y un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Dicho texto legal regula dentro del Título VII Función social de la propiedad y gestión del suelo, en sus arts. 49 y 50, la procedencia, alcance y régimen de la venta o sustitución forzosa y el régimen de la venta o sustitución forzosa ante el incumplimiento de los deberes establecidos por la Ley.

Por parte de la legislación andaluza, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concordancia con los planteamientos constitucionales y la normativa estatal, en sus arts. 148, 150, 151, 152, 155 y 157.5, establece determinados deberes urbanísticos y los supuestos en los que su incumplimiento comporta la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas así como el procedimiento para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación y la regulación del concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

La no iniciación de la edificación en el plazo fijado al efecto para las distintas zonas de la ciudad, el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y la declaración legal de ruina urbanística comportan la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es un registro público de carácter administrativo, competencia del Ayuntamiento y contemplado tradicionalmente en el ordenamiento jurídico como un instrumento para el fomento de la edificación en suelo urbano a fin de evitar situaciones de degradación de la imagen urbana de la ciudad y de orden especulativo.

La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras o, en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución del propietario incumplidor, que habilita a la Administración, salvo que acuerde la expropiación, para la venta forzosa mediante el concurso regulado en el art. 151 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Pese a que la propia Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía remite a desarrollo reglamentario la regulación del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas así como otros aspectos del concurso, lo cierto es que hasta la fecha dicho desarrollo reglamentario no se ha producido. No obstante, los Ayuntamientos cuentan, con fundamento en el art. 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, con la potestad de dictar ordenanzas en materias de su competencia.

La ley 39/2015 regula en su Capítulo VI la Iniciativa legislativa y potestad normativa de las Administraciones Públicas, en sus arts. 127 a 133. Dicha Ley incorpora unos "principios de buena regulación" en el art. 129 (necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia) a los que hay que atender en la elaboración de las normas. El principio de eficiencia queda claramente justificado puesto que no implica gastos o cargas administrativas para la Administración Municipal.

En definitiva, 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 edificar, conservar y rehabilitar; así como la creación y regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, dotando al municipio de Huércal-Overa de un instrumento que sirva al normal desarrollo y renovación de la ciudad, con especial interés en su casco histórico, particularmente necesitado de la adopción de medidas que cuanto antes pongan fin a su estado actual de progresiva degradación; colocar el suelo a disposición de su destino previsto por la Ley; servir en lo posible al cumplimiento de los fines constitucionales de impedir la especulación y promover las condiciones que faciliten la dignidad en el derecho de acceso a la vivienda

<b>Código Seguro De Verificación</b>	66qyyifIImO6dPmh9icTEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	01/03/2022 08:45:36
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIImO6dPmh9icTEg==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIImO6dPmh9icTEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



y, todo ello, garantizando en todo momento que esta intervención en el derecho de propiedad reúna todas las condiciones y respete todos los límites previstos legislativamente.

## **TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **ARTÍCULO 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

1. Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación a través de la ejecución por sustitución por incumplimiento de dichos deberes y la convocatoria del concurso para la sustitución del propietario incumplidor, establecido en la legislación urbanística autonómica vigente así como la regulación de los elementos formales del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza comprende aquellos inmuebles, solares y edificaciones, pertenecientes al término municipal de Huércal-Overa y, dentro del mismo, como objetivo prioritario, el Casco Histórico, que de conformidad con la normativa urbanística, se encuentren clasificados como suelo urbano consolidado o hayan adquirido la condición de tal por haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

**ARTÍCULO 2. NATURALEZA JURÍDICA.** El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tiene naturaleza jurídica administrativa, y estará integrado por todos los inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

### **ARTÍCULO 3. PUBLICIDAD Y ACCESO AL REGISTRO.**

1. El Registro de Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es de carácter público, de modo que cualquier ciudadano tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

2. El Registro Administrativo regulado en la presente Ordenanza, deberá tener carácter telemático, de modo que se facilite su acceso y consulta de conformidad con la normativa urbanística, la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común y esta Ordenanza.

**ARTÍCULO 4. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.** Lo dispuesto en esta Ordenanza se aplicará, en todo caso, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.

**ARTÍCULO 5. PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN DE PARCELAS O SOLARES (EDIFICACIÓN FORZOSA).** Con criterio general, se entenderá que los plazos para edificar serán los previstos en el PGOU de Huércal-Overa, tanto para los solares existentes a la entrada en vigor del mismo como para los que adquieran dicha categoría con posterioridad. Será, pues, susceptible de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, mediante el procedimiento previsto en la legislación urbanística autonómica vigente, cualquier solar para el que dicho plazo se encuentre vencido.

Si no estuviera determinado, el plazo será el siguiente:

- En los supuestos de construcciones deficientes, derruidas o inadecuadas, el plazo de nueva edificación de estas fincas será en todos los casos de dos años, aunque a partir de que se notifique al propietario la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, éste será de un año.
- Un año desde la declaración de la situación legal de ruina urbanística.
- Los plazos para la realización de las obras de conservación y rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	66qyyifIlmO6dPmh9icTEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	01/03/2022 08:45:36
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIlmO6dPmh9icTEg==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIlmO6dPmh9icTEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



No se entenderá cumplido el deber de edificar con la mera solicitud de licencia de edificación o documento que habilite para su edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud planteada. No procediendo dicha interrupción cuando la administración haya requerido al interesado para subsanar y/o aportar documentación y dicho requerimiento no haya sido atendido dentro del plazo otorgado por causa imputable a éste.

**ARTÍCULO 6. PRÓRROGA DE LOS PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN FORZOSA.** Los plazos anteriores se podrán prorrogar, por causa justificada, a petición de los propietarios sujetos a carga de edificación forzosa, que será valorada, en su caso, por el órgano municipal competente. En cualquier caso, la citada solicitud habrá de presentarse antes del vencimiento del plazo establecido para edificación forzosa.

## **TÍTULO II ORGANIZACIÓN Y CONTENIDO DEL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS**

### **ARTÍCULO 7. ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA.**

1. El Registro se configura como un registro único que se estructura en dos secciones diferenciadas por el tipo de inmueble objeto de inscripción:

Sección primera. Solares.

Sección segunda. Edificaciones declaradas en ruina, sobre las que se haya declarado el incumplimiento del deber de conservación, y las construcciones paralizadas, inadecuadas, deficientes y derruidas.

2. El Registro se llevará mediante libros, que constarán de los siguientes:

a) Libro Registro, estructurado en las secciones anteriormente descritas.

b) Índice General, compuesto por fichas ordenadas por fincas, según el nombre de la vía en la que estén situadas, con una indicación sumaria de los datos que permitan una rápida búsqueda de aquellas y de tal forma que facilite controlar el historial de cada inmueble.

Los libros en el Registro irán foliados. El Secretario/a del Ayuntamiento autorizará con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan en los libros.

3. El Registro de Solares estará a cargo de la Secretaría General de la Corporación, si bien podrá delegarse su gestión entre el personal adscrito al Área de Urbanismo.

**ARTÍCULO 8. SUPUESTOS INSCRIBIBLES.** Son susceptibles de inscripción aquellos inmuebles que se hallen en alguno de los supuestos que se enumeran a continuación:

**A) Solares sin edificar:** entendiéndose por solares aquellas unidades prediales o parcelas susceptibles de ser edificadas conforme al Plan General Municipal vigente, ubicadas en suelo urbano, que posean las características que determine la ordenación urbanística.

**B) Construcciones paralizadas:** entendiéndose por tales las que, habiendo sido iniciadas, queden abandonadas o fueren suspendidas. Se apreciará paralización cuando, de conformidad con el artículo 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 solicitada.

**C) Edificaciones inadecuadas:** la no adecuación irá ligada a la incompatibilidad total o parcial de la edificación con el planeamiento vigente, entendiéndose por tales:

- Las que tengan un volumen inferior al 50 por 100 del mínimo autorizado por las Ordenanzas de Edificación en relación con la superficie aprovechable.
- Las que en más de un 50 por 100 de su volumen o de la superficie construida estén destinadas a uso urbanístico contrario al previsto en la ordenación urbanísticas.
- Las que, además de estar en manifiesta desproporción con la altura legalmente autorizada y corriente en la zona, desmerezcan por su estado, condición o clase de las demás del sector.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	66qyyifIImO6dPmh9icTEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	01/03/2022 08:45:36
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIImO6dPmh9icTEg==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIImO6dPmh9icTEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Las edificaciones provisionales que se estiman inadecuadas, salvo cuando la disposición vigente disponga otra cosa.

- Las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación por ocupar suelo calificado en parte como viario, espacio libre o zona verde.

D) **Edificaciones deficientes:** una parcela o solar cuenta con edificación deficiente cuando dado el estado de conservación de la misma, ésta no reúne las condiciones para la habitabilidad o el uso efectivo o presenta graves carencias que puedan poner en riesgo la seguridad de personas o bienes, como consecuencia del incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano municipal competente.

E) **Edificaciones derruidas:** aquellas en las que concurran alguno de estos dos supuestos:

- Edificaciones en las que haya desaparecido como mínimo el 50 por 100 del volumen aprovechable de la construcción.

- Edificaciones declaradas inhabitables en más de un 50 por 100 de capacidad.

F) **Edificaciones ruinosas:** las declaradas en situación legal de ruina urbanística o en ruina Intinente de conformidad con lo prevenido en los artículos 157 y 159 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. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

a) Resolución o acuerdo de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como consecuencia del incumplimiento de los deberes de edificar, conservar o rehabilitar.

b) Descripción de la finca, con los datos relativos a su situación, extensión y linderos.

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

d) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad.

e) Datos del propietario: nombre, apellidos y domicilio.

f) Referencia de los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

g) Referencia catastral de la finca.

h) Valoración del inmueble.

i) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.

j) Se hará constar que la colocación de la parcela, solar o edificación ruinosas o inadecuada en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución ha sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo prescrito en los artículos 177.1.c) de la LOUA y 88 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por el R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

k) Cualquier otra circunstancia que afecte al inmueble afectado.

### ARTÍCULO 10. COORDINACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1. Una vez se proceda a la declaración del incumplimiento de los deberes que dan lugar a la inscripción y a la inclusión de la finca en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, se remitirá al Registro de la Propiedad certificado en el que se transcriba literalmente el acuerdo de inscripción de la finca en el Registro de Solares, de la que se dejará constancia mediante nota marginal, debiendo hacerse constar que dicho acuerdo ha sido notificado al titular registral, y que ha puesto fin a la vía administrativa.

2. La inclusión de la finca en el Registro Municipal se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal a la última inscripción de dominio de aquélla, solicitando -en la remisión del certificado al que se refiere el apartado anterior- al Registro de la Propiedad expresamente la práctica de la nota.

Código Seguro De Verificación	66qyyifIlmO6dPmh9icTEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	01/03/2022 08:45:36
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIlmO6dPmh9icTEg==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIlmO6dPmh9icTEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



De no estar la finca inmatriculada, se extenderá anotación preventiva en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. La nota marginal se relacionará en las certificaciones de cargas que se expidan por el Registro de la Propiedad. La cancelación de la nota se producirá en virtud de certificación de la que resulte la cancelación del asiento practicado en el registro administrativo, o por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si no se hacen constar en el Registro de la Propiedad la modificación del plazo o el procedimiento de enajenación forzosa.

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 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.

**ARTÍCULO 11. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.** De conformidad con el objeto de la Ordenanza, transcurrido el plazo de UN AÑO, desde la inscripción de la parcela, solar o edificación deficiente, sin que el propietario haya iniciado la edificación, coloca automáticamente a las indicadas fincas en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habilitando al municipio, salvo que el Ayuntamiento acuerde la expropiación, para convocar y resolver el concurso regulado en el artículo 151 de la LOUA.

### **TÍTULO III**

## **PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS**

**ARTÍCULO 12. REQUISITOS.** Será imprescindible, para iniciar el procedimiento de inclusión de una finca en el Registro Municipal, la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La declaración de incumplimiento del deber urbanístico de edificación en el plazo fijado previamente al efecto, comprendiendo parcelas, solares, e incluyendo las edificaciones deficientes, inadecuadas y derruidas, así como las construcciones paralizadas.
- b) La declaración administrativa de la situación de ruina de la construcción.

#### **ARTÍCULO 13. TRAMITACIÓN.**

**1. INICIO DEL PROCEDIMIENTO:** el expte. de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se incoa:

- a) Por iniciativa del Ayuntamiento.
- b) A petición de otra Administración Pública.
- c) A instancia de cualquier ciudadano.

La resolución de incoación debe expresar la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 10 de la presente Ordenanza.

**2. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO:** Los actos relativos a la determinación y comprobación de los datos que sirvan de base a la resolución administrativa para la inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, se referirán a los siguientes extremos:

- a) Identificación de la finca, a fin de comprobar la correspondencia con aquella para la que se produjo la declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificar, conservar o rehabilitar.
- b) Constatación, mediante la visita técnica pertinente, que, tras el trascurso del plazo otorgado al efecto, no se han iniciado las obras de edificación ni se han realizado los trabajos precisos para mantener las edificaciones o solares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c) Adoptado el acuerdo de incoación del procedimiento de inclusión de un inmueble en el Registro Administrativo, se notificará a los dueños de la finca, arrendatarios, ocupantes de la misma, y titulares de derechos reales y situaciones jurídicas reflejados en el Registro de la Propiedad; y se dará traslado de la valoración del inmueble, para que en un plazo de 20 días

<b>Código Seguro De Verificación</b>	66qyyifIImO6dPmh9icTEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	01/03/2022 08:45:36
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIImO6dPmh9icTEg==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIImO6dPmh9icTEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



hábiles, presenten cuantas alegaciones y documentos consideren oportunos, así como cualquier dato respecto a posibles derechos de terceros que pudieran verse afectados en el procedimiento.

Así mismo, se publicará en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería por igual plazo (20 días hábiles).

### 3. RESOLUCIÓN DEFINITIVA:

a) Transcurrido el plazo y resueltas las alegaciones que pudieran haberse presentado, el Alcalde, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos, someterá la propuesta a la Junta de Gobierno Local declarando formalmente el incumplimiento y disponiendo la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, o en su caso, pronunciamiento acerca de su improcedencia.

b) La resolución que acuerde la inclusión en el Registro debe contener asimismo requerimiento al obligado poniendo de manifiesto que en el plazo máximo de 1 año a contar desde la notificación del acuerdo, proceda al cumplimiento de sus deberes urbanísticos determinados en función de las circunstancias previstas en el art. 12 de la presente Ordenanza.

c) La resolución definitiva se notificará al propietario, en todo caso, y a los demás interesados, publicándose el acuerdo mediante anuncio en el Tablón y en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería.

**4. DURACIÓN DEL PROCEDIMIENTO:** El plazo máximo en que deberá recaer resolución definitiva será de 6 meses desde la resolución de incoación del procedimiento de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, declarándose de oficio la caducidad del expediente en el caso de no recaer resolución administrativa en dicho plazo.

Transcurrido el plazo de 1 año, desde la inclusión del solar o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas se girará visita de inspección técnica a fin de verificar el cumplimiento del deber de edificar y/o rehabilitar por parte de la propiedad de los inmuebles.

1. En caso de que el propietario haya procedido a cumplir con la obligación de edificar o rehabilitar el inmueble se procederá a la cancelación del mismo del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. En caso de que el incumplimiento persistiera, se incoará procedimiento dirigido a dejar constancia de dicha circunstancia con audiencia al propietario de la valoración urbanística del inmueble a los efectos de su posible expropiación o venta forzosa.

### ARTÍCULO 14. VALORACIÓN.

1. En el expediente de inclusión de una finca en el Registro Municipal la Administración ha de indicar la valoración del suelo, de las edificaciones y demás elementos y derechos sobre el inmueble.

2. La valoración deberá haberse realizado con anterioridad a la incoación del procedimiento de inclusión de la finca en el Registro Municipal. La resolución de conclusión del procedimiento, en caso de acordar la inclusión de la finca en el Registro Municipal, contendrá la valoración definitiva de aquélla.

**ARTÍCULO 15. ANOTACIÓN ACCESORIA.** Se producirá la anotación accesoria en los siguientes supuestos:

a) Las sentencias judiciales firmes o resoluciones administrativas que alteren la vigencia o ejecutividad de los actos administrativos objeto de inscripción.

b) Las medidas cautelares.

**ARTÍCULO 16. CANCELACIONES.** Se practicará la cancelación de la inscripción por cualquier circunstancia que produzca la pérdida de la vigencia como puede ser la caducidad del procedimiento o el cumplimiento de deberes urbanísticos en relación al inmueble.

**ARTÍCULO 17. ANOTACIÓN DE RECTIFICACIÓN.** Los errores materiales, de hecho o aritméticos que se detecten en el contenido de los asientos practicados serán rectificadas, de oficio o a instancia de parte, por el propio encargado del Registro mediante anotación de rectificación.

Código Seguro De Verificación	66qyyifIImO6dPmh9icTEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	01/03/2022 08:45:36
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIImO6dPmh9icTEg==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIImO6dPmh9icTEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ARTÍCULO 18. NOTA MARGINAL.** Cualquier anotación que se considere relevante hacer constar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas por afectar a la situación de la finca inscrita.

## **TÍTULO IV PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN FORZOSA**

**ARTÍCULO 19. SITUACIÓN DE EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN.** Una vez que los solares o las edificaciones se encuentren en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, por haber transcurrido el plazo de un año para el cumplimiento por parte del obligado de sus deberes urbanísticos, el órgano competente podrá acordar, motivadamente y previo informe técnico, la expropiación o el inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en la legislación urbanística autonómica vigente y en la presente Ordenanza.

### **ARTÍCULO 20. DEL CONCURSO PARA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR.**

a) 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 legislación urbanística autonómica vigente.

b) El plazo de inicio del concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, se computará desde que conste en el Registro Municipal que la finca se encuentra en situación de ejecución por sustitución y será de seis meses, como plazo general, salvo que medie solicitud de interesado para iniciar el concurso, en cuyo caso el plazo será de dos meses a contar desde la presentación de tal solicitud.

**ARTÍCULO 21. REQUISITOS DE LA SOLUCITUD DE INICIO DE CONCURSO A INSTANCIA DE INTERESADO.** La solicitud de convocatoria del concurso para la sustitución de propietario incumplidor, a instancia de parte, deberá reunir en todo caso los siguientes requisitos formales y materiales, que serán presentados en sobres cerrados:

- a) Proyecto de edificación visado y redactado por técnico competente en el que se contemplará el plazo de inicio y ejecución de obras de edificación.
- b) Garantías para hacer frente al deber de edificar por importe del 5% sobre el presupuesto de ejecución de las obras contempladas en el proyecto.
- 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.
- e) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.
- f) Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en plazo determinado.

Cualquier interesado que presente oferta podrá optar o no por asumir el proyecto de edificación aportado por el particular que instó la convocatoria, debiendo hacer manifestación expresa sobre dicho extremo en su oferta y devengando, en su caso, los gastos del mismo.

### **ARTÍCULO 22. REQUISITOS DE LA CONVOCATORIA.**

1. La convocatoria del concurso respetará los requisitos de publicidad y concurrencia y, a tal fin, 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 al menos el valor de la finca calculado según lo dispuesto en el art. 10 de esta Ordenanza, 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 gra-

<b>Código Seguro De Verificación</b>	66qyyifIImO6dPmh9icTEg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	01/03/2022 08:45:36
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIImO6dPmh9icTEg==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIImO6dPmh9icTEg==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





vámenes, 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 adecuación.

c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación o adecuación por Ordenanza Municipal de las Tasas por licencias de edificación.

d) Se valorarán en el concurso, y así se expresará en las condiciones del mismo, los precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante, así como su destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

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

f) Otras condiciones que se estimen convenientes en función de las dimensiones y localización de la finca.

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.

4. 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 trámite a la adjudicación del concurso.

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 período 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, de conformidad con el art. 75.2 d) de la LOUA, la mejora, conservación y rehabilitación de edificios catalogados.

6. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa y constituye título inscribible en el Registro de la Propiedad.

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

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 23. INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO.** 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 13 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.

#### **ARTÍCULO 24. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN FORZOSA DECLARADO DESIERTO Y SUS EFECTOS.**

1. Si el concurso quedara desierto, el inmueble continuará en situación de venta forzosa por período de seis meses más, a contar desde el acuerdo del órgano de contratación. En este plazo el Ayuntamiento podrá adquirir el inmueble con destino al Patrimonio Municipal de Suelo. Asimismo podrá

Código Seguro De Verificación	66qyyifIlmO6dPmh9icTEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	01/03/2022 08:45:36
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIlmO6dPmh9icTEg==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIlmO6dPmh9icTEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



convocar nuevo concurso de oficio o a instancia de interesado que preste la garantía exigida por la legislación urbanística autonómica vigente. En el supuesto de que se convoque este segundo concurso, el precio de la licitación se verá incrementado con los gastos habidos para la convocatoria del primer concurso.

2. Transcurrido el plazo de seis meses anterior sin que se haya acordado la adquisición por el Ayuntamiento y sin que se haya iniciado procedimiento para la convocatoria del segundo concurso, la declaración de incumplimiento y el régimen de venta forzosa quedará sin efecto.

En este caso, una vez adoptado el correspondiente acuerdo en este sentido se volverá a computar para el inmueble el plazo previsto en el planeamiento cuyo incumplimiento podrá determinar, nuevamente, una nueva declaración de incumplimiento y su sujeción al régimen de venta forzosa.

**ARTÍCULO 25. EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO.** En el caso de que la Administración opte por el procedimiento de expropiación forzosa ante el incumplimiento de los deberes urbanísticos del dueño comprendidos en la presente Ordenanza, será de aplicación lo prevenido en los artículos 160 a 167 de la LOUA.

Particularmente son causas que dan lugar a este procedimiento las previstas en el artículo 160.1 de la LOUA, en sus apartados: C (adquisición de bienes para los patrimonios públicos de suelo), D (supuestos de edificaciones inadecuadas) de la presente Ordenanza), E, F y G.

Deberá ser tenido en cuenta asimismo el artículo 158.2.c) de la LOUA en cuanto permite a la Administración optar por la expropiación del inmueble previa declaración de incumplimiento del deber de conservación.

El procedimiento a seguir será el de tasación conjunta regulado en el art. 162 de la LOUA, con los efectos que le atribuye el art. 163 de la misma.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL.** El Pleno del Ayuntamiento, podrá determinar ámbitos preferentes de aplicación de la presente Ordenanza, así como priorizar los distintos supuestos comprendidos en la misma mediante acuerdo expreso adoptado al efecto.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.** Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL.** La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería, siempre que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el artículo 70.2 de la misma norma.

Código Seguro De Verificación	66qyyifIIm06dPmh9icTEg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	01/03/2022 08:45:36
Observaciones		Página	10/10
Url De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIIm06dPmh9icTEg==">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/66qyyifIIm06dPmh9icTEg==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

