

ASUNTO: Certificación Acuerdo Pleno Sesión Ordinaria 25/06/2018
SERVICIO/DEPENDENCIA: Secretaría General
REF:RMRG/SVR

ROSA MARÍA ROSA GÁLVEZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA (Sevilla)

CERTIFICO: Que la Corporación Municipal en Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 25 de junio de 2018, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO DECIMOSEXTO.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE GESTIÓN DEL ESPACIO URBANO, MOVILIDAD Y DESARROLLO SOCIOECONÓMICO SOBRE DAR CUENTA AL PLENO DE LA CORPORACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS, AL NO HABERSE PRESENTADO ALEGACIONES Y CONSIDERAR DEFINITIVAMENTE APROBADO EL TEXTO HASTA ENTONCES PROVISIONAL.-

Por el Sr. Gómez Ramos, Teniente de Alcalde Delegado del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad, se procedió a la presentación de la propuesta en cuya parte expositiva se hacía constar:

«Que la Excmo. Corporación Municipal en Pleno en sesión celebrada el 2 de abril de 2018 aprobó inicialmente la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

El Edicto relativo a este acuerdo ha estado expuesto al público en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, en el B.O.P. núm.: 100 de fecha 3/05/18, permaneciendo expuesto durante 30 días. También se ha publicado en el Tablón Electrónico Municipal en el que se indicaba que el texto de la Ordenanza y el Certificado del acuerdo del Pleno de la aprobación inicial de la misma, se encuentran publicados en el Portal de la Transparencia de la web municipal (en el apartado Información Institucional y Organizativa Municipal, en el indicador 83, Ordenanzas en versión inicial). Del resultado de toda esa exposición pública, consta en el expediente, Certificado emitido por D^a M^a Auxiliadora Medina Fernández, Técnico de Administración General y Jefe de Sección de Estadística y Registro del Ayuntamiento, acreditativo de que no se han presentado alegaciones.

En el acuerdo de aprobación inicial de la Ordenanza se resolvía además en el sentido siguiente: si transcurrido el plazo de exposición pública, no se hubieran presentado alegaciones, se entenderá definitivamente aprobada esta Ordenanza, hasta entonces provisional.

Como consta en el expediente, mediante certificación expedida al efecto, que no se han presentado alegaciones, se entiende aprobada la Ordenanza definitivamente, hasta entonces provisional.

Consta también en el expediente informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General Valentina de la Gala Lama, en ese sentido.»

Fue dada cuenta del expediente instruido; del dictamen de la Comisión Informativa de Gestión del Espacio Urbano, Movilidad y Desarrollo Socioeconómico, en sesión celebrada el día 19 de junio de 2018; del informe emitido por Técnico del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad, Sra. de la Gala Lama, de fecha 18 de junio de 2018; así como del certificado emitido por la Jefe de Sección de Estadística y Registro, Sra. Medina Fernández, de fecha 20 de junio de 2018, donde se indica que se no han presentado alegaciones al expediente de referencia durante su exposición pública.



No instándose debate por parte de los representantes de los Grupos Municipales, la Corporación Municipal tuvo conocimiento:

Primero.- Que se ha aprobado definitivamente la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, al no haberse presentado alegaciones y considerarse definitivamente aprobado el texto hasta entonces provisional. El Texto que se aprueba definitivamente es del siguiente tenor literal:

A.ORDENANZA SOBRE EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Exposición de motivos

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Requisitos de la edificación.

Artículo 3. Cumplimiento del deber de edificar.

Artículo 4. Edificación inadecuada.

Artículo 5. Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar.

Artículo 6. Deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 7. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 8. Edificación deficiente.

Artículo 9. Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 10. Declaración de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 11. Expropiación y venta forzosa.

Artículo 12. Inicio del concurso.

Artículo 13. Formas de inicio del concurso.

Artículo 14. Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.

Artículo 15. Plazo de convocatoria del concurso.

Artículo 16. Requisitos de la convocatoria.

Artículo 16. Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 17. Incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso.

Artículo 18. Contenido del Registro.

Artículo 19. De la forma de llevar el Registro.

Artículo 20. De la publicidad del Registro.

Artículo 21. De la coordinación con el Registro de la Propiedad.

Disposición adicional única.

Disposición final única.

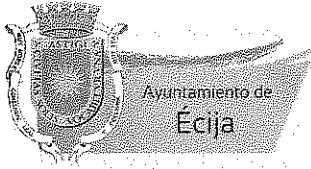
A.EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Un solar sin vallar lleno de escombros y vegetación adventicia en una de las calles más turísticas del Centro, un edificio abandonado desde hace años plagado de grafitis y carteles, un inmueble declarado en ruina y sin derribar, casas viejas en condiciones deficientes con peligro de desplome de elementos sobre la vía pública, entre otros, son los puntos negros del urbanismo de nuestra Ciudad.

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

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

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en sus artículos 150, 151, 152 y 155 el procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los



deberes de edificar, conservar y rehabilitar, a través de un concurso cuyo objeto es la venta forzosa del inmueble, una vez constatado el incumplimiento de dichas obligaciones, incluyéndose dicho inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

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

Los artículos 15 y 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, regulan los deberes y cargas contenidos en el derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado, señalando que el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación, y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y 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 y se convierte en potente elemento para impedir la especulación y, por tanto, para el cumplimiento del deber que impone la Constitución a los poderes públicos.

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

- En primer lugar, en algunos inmuebles se dan condiciones de habitabilidad que no pueden calificarse de dignas y adecuadas debido al abandono en el que se encuentran, siendo éste el primer paso en el camino de la declaración de ruina de los edificios.

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

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

El Registro de Solares en el Ayuntamiento de Écija se puso en marcha con la constitución de dicho Registro por acuerdo de pleno de fecha 2/03/1998, estando activo durante varios años y provocando la inscripción de varios inmuebles del casco histórico. La nueva regulación impuesta por la LOUA relativa al concurso para la sustitución del propietario incumplidor, provocó que el Registro permaneciera inactivo hasta nuestros días. Sin embargo, la situación del mercado de la vivienda y la cada vez mayor concienciación ciudadana por evitar la degradación de sus centros históricos, así como la decadencia de sus barrios tradicionales, hacen imprescindible la puesta en marcha efectiva del Registro.

Por ello, dentro de la apuesta decidida del equipo de gobierno municipal por facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos, el Registro de Solares se une a otros instrumentos como el Patrimonio Municipal de Suelo o la actividad de promoción pública en la construcción de viviendas protegidas para utilizar todas las posibilidades que ofrece la legislación para conseguir dicho fin.



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

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

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

Finalmente ha de señalarse que la presente Ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos, entre otras, la potestad reglamentaria cuyo máximo exponente es la aprobación de Ordenanzas Municipales.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el ámbito del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor, establecido en los artículos 150, 151, 152 y 155 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas a que se refieren dichos artículos.

B. TÍTULO PRIMERO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR

Artículo 2. Requisitos de la edificación.

1. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares, requiere:

- a. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.
- b. La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

3. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentre dotada de los servicios y características definidos por el planeamiento general municipal vigente.

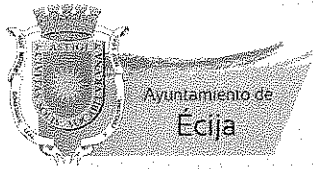
4. El Ayuntamiento en el plazo de un año desde la entrega en vigor de esta Ordenanza, deberá llevar a cabo un Estudio, dentro del ámbito del PEPRICCHA, y elaborará un listado de solares sin edificar o con edificaciones ruinosas, así como de inmueble en mal estado de conservación, a partir del cual, previa comunicación a sus titulares y con el asesoramiento de la Comisión de Seguimiento, resolverá sobre los incumplimientos de los deberes urbanísticos en los casos que procedan y posterior inclusión en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Las parcelas que se encuentren localizadas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable deberán edificarse en el plazo que establezca el planeamiento de desarrollo en su caso.

Artículo 3. Cumplimiento del deber de edificar.

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

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



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

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

En dicho procedimiento el órgano competente podrá acordar la expropiación o, de oficio o a solicitud de interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 151 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Título Tercero de la presente Ordenanza.

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

Artículo 4. Edificación inadecuada.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 150 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, deberán cumplir el deber de edificación los propietarios de fincas que no cuenten con edificación como aquéllos que cuenten con edificaciones inadecuadas.

2. A estos efectos, deberá entenderse que un solar cuenta con edificación inadecuada, cuando dicha edificación presenta una incompatibilidad total o manifiesta con el planeamiento, bien por tener un uso prohibido que sea preciso eliminar de forma urgente por razones medioambientales o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria.

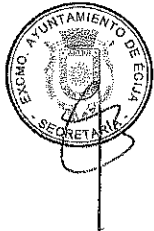
También deberá entenderse inadecuada la edificación susceptible de ser declarada en ruina cuando además fuera disconforme con el uso o alineación establecida o tuviera una altura o volumen mayores que los máximos señalados en el planeamiento.

3. Una vez constatada la existencia de una edificación inadecuada se procederá a la declaración de dicha circunstancia con anterioridad a la inclusión en el Registro de Solares y previo trámite de audiencia al propietario.

Artículo 5. Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar.

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.

En caso de declararse por causa imputable al sujeto obligado, la caducidad de una licencia por incumplimiento de los plazos establecidos para el inicio, ejecución y terminación de la edificación autorizada, esta resolución de caducidad conllevará la revocación automática de la interrupción producida sobre el cómputo del plazo aplicable para cumplir el deber de edificar, con motivo de la licencia caducada.



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.

C. TÍTULO SEGUNDO. - DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 6. Deber de conservación y rehabilitación.

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

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

Artículo 7. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

A los efectos del artículo anterior se entenderán, por condiciones de seguridad, salubridad y ornato público las establecidas en el PGOU y PEPRICCHA vigentes.

Tal y como se indica en el art. 6 de esta Ordenanza, los titulares de los solares y parcelas sin edificar deberán mantenerlos en condiciones óptimas de seguridad, salubridad y ornato público. Para ello deberán mantenerlos limpios y cerrados mediante vallados, cercados, paramentos de fábrica, etc.

Dentro de los límites del casco histórico (ámbito de aplicación del PEPRICCHA), el cerramiento tendrá una altura de 2,50 m de altura y se ejecutará con los siguientes materiales:

- Fábrica de ladrillo, bloques, placas de hormigón u otros similares previa aprobación municipal. Estos cerramientos podrán ser revestidos con morteros de cemento, cal u otros similares que cuenten igualmente con aprobación municipal. No se permitirán morteros monocapa, alicatados, aplacados, ladrillo visto, etc. El acabado final del cerramiento en su conjunto será mediante aplicación de pintura en color blanco.
- Placas metálicas tipo sándwich o similar de acabado mayormente liso. El color tanto de las placas como de los soportes que den al exterior, será blanco mate. No se admitirán chapas de cualquier material con superficies onduladas, grecadas, tipo omega, etc.

Se admitirán los vallados provisionales de obra cuando el comienzo de la ejecución sea inminente y durante un plazo no mayor a tres meses. Dicho plazo deberá indicarse en la correspondiente licencia de obras.

Fuera de los límites del casco histórico (es decir fuera del ámbito de aplicación del PEPRICCHA), los cerramientos se ajustarán a la Normativa específica de la zona o sector en el que se encuentre el solar, y en caso de no existir, se podrá utilizar el cerramiento previsto para el casco histórico salvo en el suelo urbanizable, en el cual se utilizará un cerramiento de postes metálicos y malla de simple torsión de 2,50 mts. de altura máxima.

En general, los cerramientos se diseñarán de forma conveniente para que según su situación, materiales usados, etc., presenten condiciones mínimas de seguridad y estabilidad. Para ello el propietario deberá contar con personal cualificado en la materia. Igualmente deberán mantenerse en perfecto estado, limpios y libres de graffitis o de cualquier otro tipo de pintadas y de cartelería no autorizada expresamente. Se evitará la existencia de elementos punzantes, cortantes, etc., tanto en el frontal como en la línea de remate superior del cerramiento.

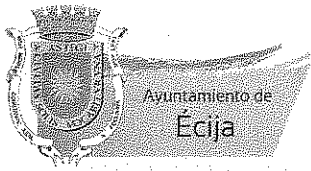
Artículo 8. Edificación deficiente.

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

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

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

- a. Se haya procedido al sellado de huecos.
- b. La fachada, forjado u otros elementos estructurales o de cerramiento se encuentren apuntalados.
- c. Carezca de suministros de agua y electricidad.



Artículo 9. Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

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

- 1. Cuando las edificaciones incumplan las medidas de seguridad, salubridad u ornato y puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquél caso o se trate de edificaciones deficientes.*
- 2. 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 de los bienes en aquel caso.*
- 3. 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.*
- 4. 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 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.*
- 5. 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 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

Artículo 10. Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

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

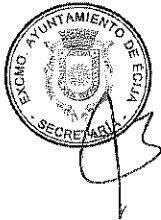
A dichos efectos el cumplimiento del deber de conservar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo para su cumplimiento quede interrumpido hasta tanto se resuelva la solicitud de licencia.

Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las obras de conservación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de 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.

2. En los supuestos contemplados en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, el órgano competente de la Administración podrá proceder a la declaración 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 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. 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.

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 11. Expropiación y venta forzosa.

1. Una vez que las edificaciones se encuentren 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 Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística y en la presente Ordenanza.

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 LOUA.

2. Se crea una Comisión de Asesoramiento, la cual a tenor de los informes técnicos y jurídicos que se hayan emitido en relación a un solar o edificación ruinoso en concreto, se pronuncien sobre la correspondiente propuesta a modo de consulta.

Estará integrada por los siguientes componentes: el Delegado del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad, un Técnico Jurista del Departamento de Disciplina Urbanística (que hará también las veces de Secretario de la Comisión), un Arquitecto Técnico del Departamento de Disciplina Urbanística, un representante del Servicio de Inspección Urbanística y el Arquitecto del Departamento del Casco Histórico.

D. TÍTULO TERCERO.- 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 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 edificaciones, parcelas y solares, el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses desde la declaración de incumplimiento, transcurridos seis meses desde la inscripción de la parcela o solar 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 de ruina sin medidas urgentes de seguridad (artículo 157.5 de la LOUA) el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses, una vez transcurrido un año desde la declaración de ruina y la inscripción de la edificación en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

b. En el caso de los artículos 9.1 y 10.1 de esta Ordenanza, el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses, una vez transcurridos seis meses desde la inscripción en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

c. En el caso de declaración de ruina con medidas urgentes (artículo 157.3.B)b) de la LOUA) el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses, a partir del momento en el que se dicte resolución en la que se constate que no se ha alcanzado acuerdo para rehabilitar el inmueble. Dicha resolución habrá de dictarse en el plazo máximo de un año desde la inscripción del inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, como plazo general establecido en el artículo 157.5 de la LOUA.

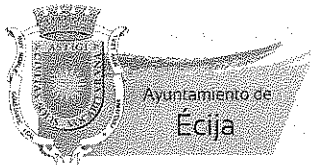
d. Y, por último, en los casos de declaración de incumplimiento del deber de conservación de los números 2 y 3 del artículo 9 de esta Ordenanza, el concurso se iniciará en el plazo máximo de seis meses desde la declaración de incumplimiento.

Artículo 13. 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 14. Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.

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



- a. Proyecto de edificación visado y redactado por técnico competente, o en su defecto, compromiso de presentar el Proyecto en un plazo no superior a 45 días desde la presentación de la solicitud, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca.
- b. Compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el Proyecto Técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.
- c. Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.
- d. Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.
- e. Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

Artículo 15. Plazo de convocatoria del concurso.

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

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

Artículo 16. Requisitos de la convocatoria.

1. La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el Tablón Electrónico del Portal Web de la Transparencia e incluirá las siguientes condiciones:

- a. Precio a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.
- b. Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización.
- c. Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación del 4% del coste de ejecución material.
- d. Se valorará 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 la fecha y lugar en la 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 parcela o solar.

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.

Antes de la resolución sobre la adjudicación, 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 a 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.

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.

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 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.

Artículo 17. Incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso.

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en la presente Ordenanza será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplimiento deberá ser declarado previa audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo anterior de esta Ordenanza, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será 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.

E.TÍTULO CUARTO.- DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Artículo 18. 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. La colocación de las parcelas, solares y edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, tanto en los casos en que proceda su previa inscripción en el Registro Municipal de Solares como en los que no proceda, y el consiguiente inicio del plazo para convocar el concurso, de conformidad con los plazos establecidos en el artículo 10 de esta Ordenanza, determinará la imposibilidad de iniciar o proseguir el proceso edificatorio y de obtener licencia para realizar cualquier tipo de obra o actuación en las mismas.

2. En los mismos casos establecidos en el apartado anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Écija podrá expropiar los terrenos o construcciones por razón de urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 160 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

A. Datos sobre la finca, que se concretan en:

- a. Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
- b. Extensión y linderos, con determinación, si fuere posible, de 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 inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de los 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.

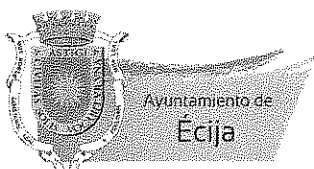
B. Resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.

C. En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar o conservar mediante la cancelación del asiento.

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

Artículo 19. De la forma de llevar el Registro.

1. El Registro se lleva mediante libros, pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos previstos en la Ley 39/2015 de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



2. Se estructura en dos secciones: solares y edificaciones.
3. El Secretario autorizará con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan en los libros.
4. Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autorizado.
5. Se colocará en lugar visible señal indicativa de la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 20. De la publicidad del Registro.

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

Artículo 21. De la coordinación con el Registro de la Propiedad.

1. Una vez se proceda a la declaración del incumplimiento del deber de edificar o conservar 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, solicitando expresamente la práctica de la nota, debiendo hacerse constar que dicho acuerdo ha sido notificado al titular registral.

2. 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 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.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.

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

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

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

Segundo.- Que se ultime el expediente en el Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad publicando en el B.O.P. que la Ordenanza ha sido aprobada definitivamente y el texto íntegro de la misma, para su entrada en vigor una vez transcurra el plazo de 15 días desde dicha publicación.

Que se publique el acuerdo de aprobación definitiva en el Tablón Electrónico Municipal y una vez entre en vigor la Ordenanza (a los 15 días de su publicación en el BOP), que se cuelgue su Texto íntegro en el Portal de la Transparencia de la web municipal (en el indicador relativo a la Normativa Municipal en vigor).

Tercero.- Que se traslade este Acuerdo a todas las Áreas Municipales que se pudieran ver afectadas por la entrada en vigor de esta Ordenanza, y a los efectos oportunos.

Así resulta del Borrador del Acta a que me remito y para que conste y surta efectos, expido la presente certificación a reserva de lo que resulte de la redacción definitiva del Acta y

su aprobación por el Pleno de la Excm. Corporación, de conformidad con lo previsto en el Art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales (RD 2568/86 de 28 de noviembre), por orden y con el visto bueno de la Alcaldía- Presidencia en Écija, a veintiocho de junio de dos mil dieciocho.

VºBº

LA SECRETARIA GENERAL

EL TENIENTE DE ALCALDE
DELEGADO DEL ÁREA DE GESTIÓN DEL
ESPACIO URBANO Y MOVILIDAD

(Decreto 17-04-2017.

B.O.P. nº 112, de 18-05-2017)



Fdo.: Sergio Gómez Ramos



Fdo.: Rosa María Rosa Gálvez