

NÚM. EXPTE.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	LUGAR INFRACCIÓN	ACTO NOTIFICADO	NORMA INFRINGIDA	SANCIÓN
30/14	Cabeza Domínguez, María Dolores	C/ Teodosio, 95	Res. 824 de fecha 09/02/2015: Resolución Procedimiento Sancionador y Levantar Clausura	Art. 135.1 b) GICA	300 euros
392/14	Fonseca Espinosa, Tamara	C/ Virgen de Todos los Santos, nº 9	Res. 259 de fecha 23/01/2015 Iniciación Procedimiento Sancionador	Art. 87.3.a) OROA, art 139 LRBR	1.500 euros
287/13	García Maireles, Francisco Javier	C/ Argote de Molina, 27	Res. 62-23/01/15: Estimar Recurso de Reposición	-	-
352/14	García Rodríguez, Francisco Javier	Bda. Ntra. Sra. de la Oliva, 10	Res. 367 de fecha 27/01/2015: Iniciación Procedimiento Sancionador	Art. 87.2.b) OROA, art 139 LRBR	1.501 euros
613/13	Grupo Amigos 168, S.L.	Avda. Andalucía, 11	Res. 541 de fecha 02/02/2015 Iniciación Procedimiento Sancionador	Art. 87.2.c) OROA, art 139 LRBR	2.000 euros
685/13	Medina Macho, José Luis	C/ Virgen del Buen Aire	Res. 528 de fecha 2/02/2015 Declarar caducidad e Iniciación Procedimiento Sancionador	Art. 87.3.a) OROA, art 139 LRBR	1.500 euros
436/14	Priuscaro, S.L.	C/ Torneo, 29	Res. 8189 de fecha 29/12/2014: Iniciación Procedimiento Sancionador	Art. 87.2.c) OROA, art 139 LRBR	2.000 euros

Siglas utilizadas:

LGICA: Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía.

LAOEMA: Ley 7/2006, de 24 de octubre, sobre potestades administrativas en materia de determinadas actividades de ocio en los espacios abiertos de los municipios de Andalucía.

LEPARA: Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

LRBR: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

OMA: Ordenanza Municipal de Actividades («Boletín Oficial» de la provincia número 178, de 2 de agosto de 2001).

OMRV: Ordenanza de Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones («Boletín Oficial» de la provincia número 229, de 3 de octubre de 2005).

RSEPARA: Reglamento de Inspección, Control y Régimen Sancionador de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

RPCAA: Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía (Decreto 326/2003, de 25 de noviembre).

OROA: Ordenanza Reguladora de Obras y Actividades del Ayuntamiento de Sevilla.

ORCEA: Ordenanza Reguladora del Control del ejercicio de actividades en el Municipio de Sevilla.

En Sevilla a 3 de marzo de 2015.—El Jefe de Servicio de Protección Ambiental, Alfonso Pinto del Bot.

8W-3077

SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2014, aprobó inicialmente la modificación de la Ordenanza Municipal reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas así como del concurso para la sustitución del propietario incumplidor en los deberes de edificación, en concreto se elimina el párrafo 6 del artículo 16 que se reformula integrándolo en un nuevo artículo -16 bis- así como se introduce un apartado nuevo, el 3.3 bis y se adecua el art. 3.3 de la Ordenanza a la modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística por Ley 2/2012, de 30 de enero, en lo que se refiere al plazo para el cumplimiento del deber de edificar que es de un (1) año desde la entrada en vigor de esta última disposición legal.

Asimismo se acordó que si en el trámite preceptivo de información pública de la citada modificación de Ordenanza no se presentase alegación alguna la modificación se entendería aprobada definitivamente y constatado que no se ha presentado alegación o reclamación alguna en el citado plazo procede conforme a lo establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local la publicación íntegra del texto completo de la Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas así como del concurso para la sustitución del propietario incumplidor en los deberes de edificación, incluyendo las modificaciones aprobadas y en cumplimiento del acuerdo adoptado en este sentido por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo en sesión celebrada el día 18 de marzo de 2015.

ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS ASÍ COMO DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

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.

Como consecuencia de lo establecido en la Constitución, la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones establece en su artículo 14.2 f) la obligación de los propietarios de suelo urbano de edificar los solares en los plazos establecidos en el planeamiento, así como en el artículo 19 los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación, de tal forma que todo propietario de terrenos y construcciones, con independencia de la clase de suelo que se trate deberá destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad salubridad y ornato público.

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.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en coherencia con los planteamientos constitucionales y la legislación estatal, apuesta por la mejora de la ciudad existente y así en su Exposición de Motivos se dice que el urbanismo de siglo XXI tiene como principal reto atender a la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente, frente a la imperiosa demanda de más suelo para urbanizar que ha sido su rasgo más característico a lo largo del siglo XX, y que precisamente con el objetivo de conseguir dicho reto regula con mayor rigor los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el conjunto de la ciudad.

La exigencia del cumplimiento del deber de edificación, conservación y rehabilitación se convierten en potentes elementos 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 la ciudad de Sevilla, factor que se ve agravado por los desorbitados precios en que se están vendiendo las viviendas debido a que estas se han configurado como un refugio de inversión del capital.

Ello conlleva al progresivo abandono de los derechos de conservación y mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público, buscado por algunos propietarios. Dicha situación acarrea perversas consecuencias: en primer lugar los inquilinos de las viviendas, caso de que el inmueble se encuentre en alquiler, viven en condiciones que no pueden calificarse precisamente como dignas y adecuadas, debido al abandono en el que se encuentra el inmueble, siendo este el primer paso en el camino de la declaración de ruina de los edificios que es utilizado como instrumento de expulsión de los residentes.

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.

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

Por todo ello la exigencia del cumplimiento del deber de edificación, conservación y rehabilitación se convierten en elementos necesarios y fundamentales si apostamos por una ciudad no sólo más humanizada sino también más sostenible y compacta.

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 constado el incumplimiento de dichas obligaciones, incluyéndose dicho inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

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.

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

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 potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a ley, sin que, en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las leyes.

Texto normativo

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 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.

Título primero

Del cumplimiento del deber de edificar

Artículo 2.— *Presupuestos 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 edificado conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los servicios y características definidos por el planeamiento general municipal vigente.

4. Los propietarios de los solares, incluidos los que cuenten con edificación inadecuada, deberán iniciar las obras de edificación en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza si se encuentran localizadas en el Centro Histórico. Los ubicados en el resto de las zonas de la ciudad deberán iniciar las obras de edificación en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

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 y en su defecto en el plazo de un año o dos, a partir de que cuenten con la condición de solar, en función de que se encuentren localizadas en el Centro Histórico o en el resto de la ciudad respectivamente.

Artículo 3.— *Cumplimiento del deber de edificar.*

1. El derecho y el deber de edificar corresponden 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 esta Ordenanza o 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, 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. Acordada la inclusión se requerirá al propietario el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año (1), debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

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

3.Bis. Los propietarios de inmuebles afectados por lo dispuesto en el apartado 2 del art. 16 bis dispondrán de un nuevo plazo de un año para el cumplimiento del deber de edificar/rehabilitar».

4. 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.

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 y en el Título tercero de la presente Ordenanza, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

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 adquiriera 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 aquellos 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 establecidos 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 conllevará la revocación automática de la interrupción producida sobre el computo 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.

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 planeamiento general municipal vigente.

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 otro elementos estructurales o de cerramiento se encuentre 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 aquel 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 los bienes en aquel caso.

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

4. La inexecución 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.

5. 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.

6. La declaración legal de ruina urbanística cuando se hayan adoptados 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 contemplado 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.*

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 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 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 (art. 157.5 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 4 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 de inmuebles con medidas urgentes (art. 157.3.B) b) 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, y, por último,

d) 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 sustantivo, 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 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.

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 este 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 y un diario de los de mayor circulación en la ciudad e incluirá las siguientes condiciones:

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

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización.

c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación del 4% del coste de ejecución material, calculado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal de prestación de servicios urbanísticos para las tasas por licencias de edificación.

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 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 el correspondiente acta.

Antes de la resolución sobre la adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le 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.

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

4. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo.

5. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa.

Artículo 16 Bis.— *Procedimiento de licitación forzosa declarado desierto y sus efectos:*

1. Si el concurso quedara desierto, el inmueble continuará en situación de venta forzosa por periodo 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 convocar nuevo concurso de oficio o a instancia de interesado que preste la garantía exigida por el artículo 150.3 b) de la LOUA. 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 artículo 3.3 bis de la presente Ordenanza, cuyo incumplimiento podrá determinar, nuevamente, la declaración de incumplimiento y su sujeción al régimen de venta forzosa.

Artículo 17.— *Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso.*

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en la presente Ordenanza será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplimiento deberá ser declarado previa audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo anterior de esta Ordenanza, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será 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.

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 las presentes Ordenanzas.

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 la mismas.

No obstante, mediante Convenio entre el Ayuntamiento y el propietario se podrá permitir por parte de éste su edificación siempre que la asuma con compromisos de plazos ciertos para su ejecución.

El incumplimiento de los plazos establecidos para el inicio y terminación de las obras de edificación o rehabilitación en el citado Convenio será constitutivo de infracción urbanística grave en los términos y con las consecuencias sancionadoras previstas en el art. 78.3.b) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo).

2. En los mismos casos establecidos en el apartado anterior el Ayuntamiento 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 sus

titulares.

- f) Referencia de los datos de inscripción en dicho Registro.
- g) Plazo de edificación en su caso, con referencia al documento que lo determinare.
- h) Referencia a los datos catastrales de la finca.
- i) Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras que se solicite sin perjuicio de su aprobación por el órgano

competente.

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 prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

Artículo 19.— *De la forma de llevar el Registro.*

1. El Registro se llevará mediante libros pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos previstos en la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

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

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

5. 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 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones 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 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.

Disposición adicional primera.— Se aplicará de manera supletoria a las normas establecidas en las presentes Ordenanzas aquellas recogidas en la Legislación Expropiatoria que se encuentren en vigor.

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

Disposición adicional tercera.— Excepcionalmente, cuando circunstancias de índole económicas o sociales de interés general lo aconsejen, por el Excmo. Ayuntamiento Pleno se podrá acordar para los solares con independencia del régimen de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la modificación de los plazos aplicables para cumplir con el deber urbanístico de su edificación.

Disposición transitoria.— Los procedimientos de expropiación o venta forzosa que se encuentren iniciados a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las normas que le fuesen de aplicación con anterioridad.

Disposición final.— La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla.

Sevilla a 18 de marzo de 2015.—El Secretario de la Gerencia, Luis Enrique Flores Domínguez.

6W-3562

SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

La Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el 4 de febrero de 2015, se ha servido aprobar una propuesta del Sr. Gerente que literalmente dice así:

«Esta Gerencia de Urbanismo tiene atribuida por sus Estatutos la competencia para la gestión del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, correspondiéndole, en general, el control del cumplimiento de los distintos deberes urbanísticos que la Ley y, en su caso, el planeamiento establecen.

En el ejercicio de esta competencia, se ha incoado el correspondiente expediente administrativo al efecto de proceder a la inclusión en dicho Registro de la finca sita en calle Fray Isidoro de Sevilla número 4, en virtud de la declaración en situación legal de ruina urbanística acordada sobre la misma mediante acuerdo de la Comisión Ejecutiva de fecha 5 de marzo de 2014, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 157.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), concediéndole el correspondiente plazo de audiencia previa de veinte días, de conformidad con el artículo 150.1, en relación con el 115.7 de la citada ley.

Una vez notificada la correspondiente resolución 6.809 de fecha 25 de noviembre de 2014, y efectuadas las correspondientes publicaciones, de conformidad con el artículo 15.1 del Decreto 635/1964, de 5 de marzo, Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, no se ha presentado escrito de alegaciones al respecto.

La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas que se propone, y que se practicará en la Sección de Edificaciones Ruinosas e Inadecuadas del mismo, cumple la función principal de contribuir a la consecución de la necesaria publicidad del régimen urbanístico de los inmuebles; publicidad que es consecuencia no ya sólo de la inclusión en el mencionado Registro, sino también del acceso que al Registro de la Propiedad tiene esta resolución mediante la práctica de la anotación marginal sobre la finca registral de la que se trate, conforme al artículo. 87 del 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.

La inclusión de la finca sita en calle Fray Isidoro de Sevilla número 4, en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es, por tanto, consecuencia directa de la declaración de la misma en situación legal de ruina urbanística, conforme establece el mencionado artículo 157.5 de la citada Ley, habilitándose a la propiedad de la misma el plazo que dos años a contar desde dicha declaración legal de ruina –artículo 3.3.19.D del vigente Plan General– para que ejecute las correspondientes obras de restauración, sin perjuicio de obtener para ello la preceptiva licencia municipal. El mero transcurso del mencionado plazo conllevará la colocación de la citada finca en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

En este sentido, de conformidad con artículo 13.3 de la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas («Boletín Oficial» de la provincia número 210, de 8 de septiembre de 2012), el deber de rehabilitar no se entiende cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo de dicho plazo máximo quede interrumpido hasta tanto se resuelva la solicitud de licencia, y de lo dispuesto por el artículo 3.3.19G de las citadas Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística.

Por todo ello, el firmante viene en proponer los siguientes.

ACUERDOS

Primero.—Incluir en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas la finca que seguidamente se relaciona, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 157.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y con el informe de fecha 27 de enero de 2015, emitido por la Sección Jurídica del Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos, del cual se dará traslado advirtiendo a sus titulares de la existencia de un plazo máximo de dos (2) años para dar cumplimiento al deber de rehabilitar. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la citada finca en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte el correspondiente concurso público.