

ADMINISTRACIÓN LOCAL

3904/21

AYUNTAMIENTO DE ANTAS

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el **Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de Ordenanza reguladora de SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS...**, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. **Expediente 285/2021.**

" 13.- ORDENANZA 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.

A continuación, por el Secretario se da cuenta, a tenor de lo que dispone el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las EE.LL. de la propuesta presentada por el portavoz del grupo socialista, que dice así:

Expediente n.º: 285/2021

Visto que, por Providencia de Alcaldía, se solicitó informe de Secretaría en relación con el procedimiento y la Legislación aplicable para la aprobación de la ORDENANZA 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.

Visto dicho informe, visto el resultado de la consulta pública efectuada a través del portal web de este Ayuntamiento y visto el proyecto elaborado por los Servicios Municipales de ORDENANZA 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.

Visto el expediente y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.d) y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el portavoz del Grupo Socialista propone al pleno adoptar el siguiente **acuerdo**:

PRIMERO. Aprobar inicialmente la ORDENANZA 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, con la redacción que se recoge en el expediente de su razón.

SEGUNDO. Someter dicha Ordenanza municipal a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de TREINTA DÍAS para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

Simultáneamente, publicar el texto de la Ordenanza municipal en el portal web del Ayuntamiento [<http://antas.sedelectronica.es>] con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

TERCERO. Recabar directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

CUARTO. Facultar a ALCALDE-PRESIDENTE para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con la ejecución de este asunto.

DEBATE: No se suscita. Se dan las explicaciones oportunas.

VOTACIÓN: Se somete la propuesta de acuerdo a votación ordinaria, resultando aprobada por UNANIMIDAD."

“ORDENANZA 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.

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 de los poderes públicos de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Merece subrayarse que la obligación de edificar en los plazos legales descansa sobre los principios que han sido nítida y abundantemente perfilados por la doctrina del Tribunal Supremo, baste solo señalar, como hace la Sentencia de 1 de febrero de 1994, que a través de esa obligación se busca lograr dos finalidades que nuestro texto fundamental considera capitales, que no son otras que el sometimiento de la propiedad privada a la función social encomendada al derecho de propiedad y evitar la especulación.

Como expresión de lo anterior, 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 (en adelante, TRLS 7/2015), en su Título VII, contiene una serie de instrumentos que tienen como finalidad ayudar a cumplir la función social de la propiedad, asignada por la Constitución Española.

En los artículos 14 y 17 se contempla facultad de edificar y el correlativo deber de edificar del suelo urbanizado. A tal efecto, se establece que el incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación habilita para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o a la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa (artículos 49 y 50 del TRLS 7/2015).

La imposición al propietario de la obligación de edificar en plazo, tradicional en nuestra legislación urbanística, se recoge asimismo en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), en coherencia con los planteamientos constitucionales y la legislación estatal. El artículo 51 de la LOUA, en el que se relacionan los deberes que conforman el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, prevé, en su apartado 1.C.c., el de “realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación”.

Más concretamente, la Sección 3ª del Capítulo IV de la LOUA dedica su regulación a la ejecución de obras de edificación y en sus artículos 150, 151, 152 se ocupa del procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación, 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.

Por otra parte, el apartado 7 del artículo 155 aplica el mencionado procedimiento al incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de bienes inmuebles previstos en el citado precepto legal. Pese a que la propia LOUA 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.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente ordenanza la regulación del funcionamiento y organización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de Antas, así como el procedimiento de ejecución por sustitución del propietario incumplidor para exigirle el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación señalados en los artículos 150, 151 y 155 de la LOUA.

El ámbito de aplicación del Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas comprende el término municipal de Antas (Almería).

Artículo 2. Naturaleza jurídica y publicidad del Registro.

1. El Registro tiene naturaleza jurídica administrativa al estar integrado por todo aquel inmueble, tanto solares como edificaciones, que haya sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

2. 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.

TÍTULO PRIMERO

Del cumplimiento del deber de edificar.

Artículo 3. 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 aquellas 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 aquellas 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.

Artículo 4. 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 el artículo 173 de la LOUA 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 (art.106 de la LOUA).
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, debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, salvo en el supuesto previsto en el artículo 6 de la presente ordenanza.

A dichos efectos el cumplimiento del deber de edificar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud de licencia.
4. Los propietarios de inmuebles afectados por lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 18 dispondrán de un nuevo plazo de seis meses para el cumplimiento del deber de edificar/rehabilitar.
5. 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 del interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 151 de la LOUA y en el Título Tercero de la presente Ordenanza, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.
6. La transmisión de la finca 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 adquiere la titularidad de la finca.

Artículo 5. Edificación inadecuada.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 150 de la LOUA deberán cumplir el deber de edificación tanto 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 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 establecido o tuviera una altura o volumen mayores que los máximos señalados en el planeamiento.

Artículo 6. 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 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.

Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido solicitada procederá la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previo procedimiento tramitado al efecto, y sin necesidad posterior de nuevo requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación contemplado en el artículo 151 de la LOUA.

TÍTULO SEGUNDO

Del cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 7. 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 LOUA.

Artículo 8. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

A los efectos del artículo anterior se entenderán, con condiciones de seguridad, salubridad y ornato público las establecidas en el PGOU vigente y de las posibles ordenanzas municipales.

Artículo 9. Edificación deficiente.

Deberán cumplir el deber de conservación, o en su caso de rehabilitación, aquellos propietarios de fincas cuyas edificaciones incumplan las condiciones establecidas en el PGOU 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, o en claro estado de deterioro con peligro para bienes o personas.
- c) Carezca de suministros de agua y electricidad.

Artículo 10. 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 y u ornato y puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso 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 pueden 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 las Edificaciones cuando las inyecciones de las mismas puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso.
4. 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.
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 LOUA.
6. La declaración legal de ruina urbanística cuando se hayan adoptado medidas urgentes para mantener o recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación y no haya sido posible alcanzar un acuerdo con el propietario, de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3.B.b) de la LOUA.

Artículo 11. 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.

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 solo 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.

Artículo 12. Expropiación y venta forzosa.

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

TÍTULO TERCERO

Del concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

Artículo 13. Inicio del concurso.

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.

Artículo 14. Formas de inicio del concurso.

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

Artículo 15. 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, 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 cuarenta y cinco días (45) desde la presentación de la solicitud, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento (5%), calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca y con arreglo a los criterios de costes establecidos en la ordenanza municipal por prestación de servicios urbanísticos para el cálculo de las tasas por licencias de edificación.
- 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 16. Plazo de convocatoria del concurso.

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de los seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución. Si mediase solicitud de interesado para iniciación del concurso este se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

Artículo 17. Requisitos de la convocatoria.

1. La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor circulación en el municipio 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, 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 la condición 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 conveniente 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 la 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 aceptará 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 18. 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 del 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 será incrementado con los gastos habidos por la convocatoria del primero 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 efectos. 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 3.4 de la presente ordenanza, cuyo incumplimiento podrá determinar, nuevamente, la declaración e incumpliendo y su sujeción al régimen de venta forzosa.

Artículo 19. Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso.

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la LOUA, así como en la presente Ordenanza será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplimiento deberá ser declarado previa audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo anterior de esta Ordenanza, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será del sesenta por ciento (60 %) de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primero 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 20. Supuestos inscribibles.

Son susceptibles de inscripción los inmuebles que se hallen en alguno de los supuestos que se enumeran a continuación:

- a) Solares sin edificar: se entiende por solar la unidad predial o parcela de suelo urbano dotada de los servicios y características mínimas que exige el artículo 148.4 de la LOUA.
- b) Construcciones paralizadas: entendiéndose por tales las que, habiendo sido iniciadas, queden abandonadas o fueren suspendidas. Se apreciará paralización cuando, de conformidad con el 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 que se hubiera deducido.
- c) Edificaciones inadecuadas: la no adecuación irá ligada a la incompatibilidad total o manifiesta de la edificación con el planeamiento vigente en cuanto a los requisitos de uso, alineación, volumen, altura u otros que el planeamiento incluya, y que, a su vez, interrumpan el desarrollo de proyectos municipales.
- d) Edificaciones deficientes: entendiéndose por tales aquellas en que su estado de conservación no reúna las condiciones que las hagan aptas para su habitabilidad o uso efectivo legítimo, o presenten carencias graves de seguridad, desembocando en la generación de grave riesgo para la integridad o la salud de las personas, o de grave peligro para los bienes, como consecuencia del incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano municipal competente, o de las obras contempladas en los informes derivados de la Inspección Técnica de Edificaciones.
- e) Edificaciones ruinosas: son las comprendidas en los artículos 157.1 y 159 de la LOUA.
- f) Terrenos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado: entendiéndose por tales los definidos en los artículos 45.2.B y 47.a) de la LOUA, en relación con el deber de edificar de los artículos 51.1.C.c) y 150.1 de la misma ley.

Artículo 21. 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 11 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.

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 artículo 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 LOUA.

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 fuera 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 22. Organización de Registro.

1. El Registro se llevará mediante libros, pudiendo instrumentarse a través de cualquier medio informático de los previstos por la Ley de PAC y normativa reguladora.

2. El Registro Municipal constará de los siguientes libros:

a) Libro Registro: estructurado en dos Secciones:

- Sección Primera: que incluirá solares y terrenos.
- Sección Segunda: que incluirá las construcciones y edificios.

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 la rápida búsqueda de aquéllas y de tal forma que facilite controlar el historial de cada inmueble. A tal fin, los legajos que coleccionen los documentos que den lugar a los asientos del Registro, ya sean originales, copias, testimonios completos o parciales, debidamente autorizados, llevarán un número en el lomo que será igual al de la finca inscrita en el Libro Registro.

Los legajos obrarán en el Archivo Municipal ordenados según la fecha de entrada en el Registro General del Ayuntamiento.

3. Los libros del Registro irán foliados. El Secretario del Ayuntamiento autorizará con su firma la diligencia de apertura, que será visada por el Sr. Alcalde, y los asientos que se extiendan en los libros.

(La organización del registro podrá adaptarse en su caso, a la forma y distribución que establezca la Base de datos o el sistema informático que lo soporte.)

Artículo 23. 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 5.c del TRLS 7/2015, 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 24. 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, 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 aquella, solicitando al Registro de la Propiedad expresamente la práctica de la nota. De no estar la finca matriculada, se extenderá anotación preventiva.

3. La nota marginal se relacionará en las certificaciones de cargas que se expidan por el Registro de la Propiedad. La cancelación del asiento practicado 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 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.

Artículo 25. 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 de urbanístico de edificación en el plazo fijado previamente al efecto, comprendiendo parcelas, solares, e incluyendo los que cuenten con edificación deficiente e inadecuada.
- b) La declaración administrativa de la situación de ruina de la construcción determina, por ministerio del artículo 157.5 de la LOUA, su inclusión en el Registro Municipal.

Artículo 26. Tramitación.

1. Inicio del Procedimiento: el expediente 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 24 de la presente Ordenanza.

2. Instrucción del procedimiento:

A) Los actos relativos a la determinación y comprobación de los datos que sirvan de base a la resolución administrativa 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, rehabilitar.
- b) Constatación del momento en que se produzca, en su caso, el incremento de los procesos de urbanización o edificación, o de ambas, para impedir su inicio o continuación.

B) Participación de los interesados: se materializará mediante:

- a) La notificación de la incoación a dueños de la finca, arrendatarios, ocupantes de la misma, y titulares de derechos reales y situaciones jurídicas reflejados en el Registro de la Propiedad.
- b) La publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento mediante edicto, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería. Las notificaciones habrán de practicarse en el plazo de diez días desde la adopción del acuerdo; el edicto permanecerá en el tablón el mismo tiempo, y el anuncio en el diario oficial se insertará, a ser posible, en el primer número que se publique a partir de la citada fecha.

C) Alegaciones, prueba, informes: los interesados podrán presentar alegaciones, y presentar o proponer las pruebas oportunas en el plazo de los quince días siguientes a la notificación o publicación de la resolución de incoación del procedimiento.

3. Resolución definitiva:

A) Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas, en su caso, las pruebas admitidas, se dispondrá la inclusión de la finca en el Registro Municipal o, en otro caso, pronunciamiento acerca de su improcedencia, todo ello previos informes emitidos por los Servicios Jurídicos y por los Servicios Técnicos Municipales. La resolución que acuerde la inclusión en el Registro debe contener asimismo requerimiento al obligado señalando plazo para el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, determinado en función de las circunstancias previstas en el artículo 24 de esta ordenanza.

B) Notificaciones: la resolución definitiva se notificará al propietario, en todo caso, y a los demás interesados, comunicándolo al órgano requirente en su caso de haberse incoado el procedimiento a instancias del mismo, y publicándose el acuerdo en el tablón y diario oficial como previene el subapartado 2.B.b) de este artículo.

C) Duración máxima del procedimiento: el plazo máximo en que deberá recaer resolución definitiva es de seis meses desde la resolución de incoación, declarándose de oficio la caducidad del expediente en el caso de no recaer resolución administrativa en dicho plazo.

Artículo 27. 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. Las valoraciones se calcularán, en tanto no sean objeto de desarrollo reglamentario los artículos 34 a 41 del TRLS 7/2015, sobre criterios y método de cálculo de la valoración.

3. 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 aquella.

Disposición Adicional Primera

Se aplicará de manera supletoria a las normas establecidas en las presentes Ordenanzas aquellas recogidas en la Legislación Expropiatoria que se encuentre en vigor.

Disposición Adicional Segunda

Excepcionalmente, cuando circunstancias de índole económicas o sociales de interés general lo aconsejen, el Ayuntamiento de Antas 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 Derogatoria.

Queda derogada la vigente Ordenanza reguladora del INCUMPLIMIENTO DEBERES URBANÍSTICOS O EDIFICACIÓN y cualquier otra disposición que entre en contradicción con esta Ordenanza.

Disposición Final

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

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Antas, a treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Pedro Ridao Zamora.