



Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

ANUNCIO

DON ANTONIO JESÚS MUÑOZ QUIRÓS, ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPA

HAGO SABER: Que cumpliendo lo previsto en el Artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se efectúa consulta pública, para recabar la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones que puedan resultar afectadas por la Ordenanza reguladora del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, que este Ayuntamiento tiene intención de aprobar, y que se transcribe a continuación:

Ordenanza Municipal Reguladora del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas

Exposición de motivos

Es una realidad en Estepa la existencia de solares vacantes o con edificaciones ruinosas en suelo urbano; existen edificaciones declaradas legalmente en situación de ruina, y otras en mal estado de conservación. Algunos de esos inmuebles, además, se ubican en el casco histórico, ofreciendo en determinados casos, una imagen de deterioro y abandono que interesa erradicar. La ciudad, a día de hoy, necesita de una norma que pueda servir como instrumento para la puesta en valor de un casco histórico, declarado conjunto histórico-artístico por Decreto 1643/1965, de 3 de junio, aglutinador de la herencia que Estepa ofrece, un singular ejemplo de ciudad que ha sabido mantener a través de los tiempos las muestras y vestigios de los pueblos y civilizaciones que por ella pasaron.

El casco histórico de Estepa, reclamo constante de visitantes, debe ofrecer la mejor de las imágenes, y por eso, deben estimarse preferentes las actuaciones que contribuyan a ello. Para facilitar la intervención de terceros que puedan sustituir a los propietarios incumplidores de sus deberes urbanísticos de edificación, conservación y rehabilitación, se crea el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

La Constitución Española reconoce el derecho a la propiedad privada, precisando que el contenido de este derecho está delimitado por la función social, de acuerdo con las leyes. Respecto a la propiedad inmobiliaria, la función social de la propiedad se manifiesta principalmente en la legislación urbanística, que no sólo establece límites al derecho de propiedad, sino que además impone al propietario determinados deberes en cuanto al ejercicio de sus facultades. A la hora de intervenir este derecho, la propia Constitución establece la garantía de fijar la causa justificada de utilidad pública o interés social, lo que se conoce como "*causa expropiandi*", mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con las leyes aplicables.

Estas leyes a las que hay que estar por imperativo y en el marco constitucional, son el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR) y, en nuestra Comunidad Autónoma, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). El TRLR, en su art 11 dedicado al régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo, dispone que es *estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística*; y la patrimonialización de la edificabilidad únicamente con su realización efectiva y condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda... .

Código Seguro De Verificación:	q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jesus Muñoz Quiros	Firmado	04/05/2020 11:33:56	
Observaciones		Página	1/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==			



Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

En cuanto al contenido del derecho de propiedad, según el art 12 *El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.* Y según los arts 15 y 17 sobre deberes y cargas, *El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. ... La Administración competente podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación,...* . *El acto firme de aprobación de la orden de ejecución que corresponda, determinará la afectación real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. ..., en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta.*

Y el art 49 del TRLS, con arreglo al cual *1. El incumplimiento de los deberes establecidos en esta ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. 2. La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, ..., en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.*

En coherencia con los planteamientos constitucionales y la legislación estatal, la LOUA apuesta por la mejora de la ciudad existente y muestra de ello, su Exposición de Motivos, que establece que el urbanismo del siglo XXI tiene como principal reto atender a la conservación, rehabilitación y recalificación de la ciudad existente, y para el cumplimiento de tal fin regula los deberes de edificación, conservación y rehabilitación. En sus arts 150, 151, 152 y 155 la Ley regula 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.

Conforme a la declaración constitucional, la normativa estatal y autonómica, los propietarios de suelo urbano están obligados a edificar los solares en los plazos establecidos al efecto, a destinar los terrenos y construcciones, con independencia de la clase de suelo que se trate, a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público. Formando parte del contenido del derecho de propiedad la obligación de edificar, la de conservar y la de rehabilitar, con causa en la función social de la propiedad. El incumplimiento de estos deberes da lugar a la declaración de ruina, que, a su vez y en ocasiones conlleva su demolición, con la consiguiente pérdida de la continuidad de la imagen del pueblo y la aparición de vacíos urbanos. Por ello, la exigencia del cumplimiento de estos deberes se hace necesaria y fundamental con la finalidad de evitar la dispersión y el abandono del centro urbano, manteniendo la configuración y características del núcleo.

Código Seguro De Verificación:	q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jesus Muñoz Quiros	Firmado	04/05/2020 11:33:56
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==		





Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

En definitiva, el exigir el cumplimiento de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, a través del procedimiento que permita la venta forzosa y la creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, se ha querido dotar al municipio de Estepa de un instrumento que sirva al normal desarrollo y renovación de la ciudad, con especial interés en su casco histórico, particularmente necesitado de la adopción de medidas que eviten su degradación; colocar el suelo a disposición de su destino previsto por la ley; y, todo ello, garantizando que la intervención en el derecho de propiedad reúna todas las condiciones y respete todos los límites previstos por la Ley.

Se dicta con fundamento en el art 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, que atribuye a los municipios potestad reglamentaria para desarrollar en materias de su competencia lo dispuesto en la ley estatal o autonómica, pudiendo dictar disposiciones de carácter general de rango inferior a ley que, en ningún caso podrán ser contrarias a lo previsto en la legislación aplicable.

La Ordenanza consta de veinte artículos, precedidos de una exposición de motivos, que se estructuran en un Título I de disposiciones generales, un Título II del contenido y la organización del registro, un Título III del procedimiento de Inscripción en el registro, un Título IV del concurso para la sustitución del propietario incumplidor, y una Disposición Final, tal y como se expone en el siguiente índice:

Título I. Disposiciones Generales.

- Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.
- Artículo 2. Concepto.
- Artículo 3. Naturaleza jurídica y publicidad del registro.
- Artículo 4. Control del deber de conservación y edificación.

Título II. Contenido y organización del registro.

- Artículo 5. Funciones del registro.
- Artículo 6. Supuestos de inclusión.
- Artículo 7. De la forma de llevar el registro.
- Artículo 8. Título inscribible.
- Artículo 9. Efectos de la inscripción.
- Artículo 10. De la coordinación con el Registro de la Propiedad.


Título III. Procedimiento de inscripción en el registro.

- Artículo 11. Requisitos.
- Artículo 12. Tramitación.
- Artículo 13. Valoración.
- Artículo 14. Consecuencias de la resolución del procedimiento de inscripción en el registro.

Título IV. Concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

- Artículo 15. Expropiación y venta forzosa.
- Artículo 16. Procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor.
- Artículo 17. Inicio del concurso.

Código Seguro De Verificación:	q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jesus Muñoz Quiros	Firmado	04/05/2020 11:33:56
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==		





Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

- Artículo 18. Plazo de convocatoria del concurso.
Artículo 19. Requisitos de la convocatoria.
Artículo 20. Incumplimiento del adjudicatario del concurso.

Disposición Final.

TEXTO NORMATIVO

Título I. Disposiciones Generales.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. La presente ordenanza tiene por objeto la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor para exigirle el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación establecidos en los arts 150, 151 y 155 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2. El ámbito de aplicación de este Registro Municipal comprende el término municipal de Estepa y, dentro del mismo, el conjunto histórico-artístico de Estepa declarado y delimitado como Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 1643/1965, de 3 de junio.

Artículo 2. Concepto.

1. Vinculado al deber de conservación de las edificaciones que el ordenamiento jurídico urbanístico impone a los propietarios, y como un instrumento para lograr la efectividad del mismo, surge el registro de solares y edificaciones ruinosas, que facilita la expropiación o venta forzosa del inmueble en relación con el que se hubiesen incumplido las obligaciones de referencia.

2. Registro público municipal de carácter administrativo cuya función es la de individualizar los solares y edificaciones ruinosas o inadecuadas, para los que se haya declarado el incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificar o rehabilitar en los plazos legalmente establecidos, lo que podrá llevar como efecto la expropiación, venta forzosa o sustitución del agente edificador o rehabilitador.


En consonancia con lo previsto en el art 155.7 de la LOUA, el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios, determinará su inclusión en el registro.

Artículo 3. Naturaleza jurídica y publicidad del registro.

1. El registro tiene naturaleza jurídica administrativa al estar integrado por todos aquellos inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

2. El registro será público. Cualquier ciudadano podrá acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

Código Seguro De Verificación:	q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jesus Muñoz Quiros	Firmado	04/05/2020 11:33:56
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==		





Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

Artículo 4. Control del deber de conservación y de edificación.

La vigilancia y control del cumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación, conservación y rehabilitación en los términos de la presente ordenanza, corresponde al Ayuntamiento de Estepa en el marco de las atribuciones conferidas por la legislación aplicable.

Título II. Contenido y organización del registro.

Artículo 5. Funciones del registro.

1. La función del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas es la inscripción de las parcelas, solares y edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, con efectos meramente declarativos, y a fin de facilitar su pública consulta y el ejercicio por los particulares del derecho a participar en la ejecución forzosa, por sustitución de los propietarios.

2. Las certificaciones que se expidan de su contenido tendrán carácter de documento público, con valor probatorio.

Artículo 6. Supuestos de inclusión.

1. Son susceptibles de inscripción en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, los inmuebles que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos previstos en los arts 150.1 y 157.5 de la LOUA, una vez sea firme en vía administrativa la resolución de su inclusión en el Registro Municipal:

a) solares sin edificar, entendiéndose por tales aquellos respecto de los cuales se hayan incumplido los plazos de edificación establecidos en la legislación y planeamiento urbanístico vigentes.

b) edificaciones deficientes, entendiéndose por tales aquellas que sean objeto de orden de ejecución y se encuentren deshabitadas y en mal estado de conservación de forma generalizada.

c) edificaciones ruinosas, son las así declaradas por hallarse en alguno de los supuestos contemplados en los arts 157.1 y 159 de la LOUA.

2. En el caso de inclusión voluntaria de edificaciones, a solicitud de su propietario, quedarán a salvo los derechos de terceros con arreglo a las normas de derecho civil que sean de aplicación.


3. En consonancia con lo previsto en el art 155.7 de la LOUA, el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios, determinará su inclusión en el registro.

Artículo 7. De la forma de llevar el registro.

1. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas estará a cargo de la Secretaría General del Ilmo. Ayuntamiento de Estepa.

2. El Registro Municipal se llevará mediante libros, pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos previstos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y garantizará la constancia de los datos y

Código Seguro De Verificación:	q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jesus Muñoz Quiros	Firmado	04/05/2020 11:33:56
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==		





Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

circunstancias que se detallan en el artículo siguiente.

2. El Registro Municipal se organiza en dos secciones: solares y edificaciones.

3. El titular de la Secretaría del Ayuntamiento 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.

Junto a la publicidad de las actuaciones está el derecho de aquellos que demuestren un interés legítimo en conocer el estado de un procedimiento concreto. A tal fin, los secretarios y funcionarios competentes facilitarán a los interesados cuanta información soliciten sobre el estado de las actuaciones, que podrán examinar y conocer; también expedirán los testimonios correspondientes.

Con el testimonio se acredita que se ha tenido a la vista el original y la fotocopia del documento, sobre la que se estampa la firma del funcionario competente y el sello del Ayuntamiento, como medio de autenticación. El testimonio de particulares se refiere a actuaciones concretas del procedimiento.

5. El pleno dictará la resolución de conclusión del procedimiento. Contra los acuerdos resolutorios en esta materia podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición, o directamente recurso contencioso-administrativo.

6. Se colocará en lugar visible señal indicativa de la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 8. Título inscribible.

1. En el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas se incluirán las parcelas, solares y edificaciones que se hallen en alguno de los supuestos enumerados en el artículo 7.

2. En los mismos supuestos establecidos en el artículo 7, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos o construcciones por razón de urbanismo, conforme a lo dispuesto en el art 160 de la LOUA.

3. El registro expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

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

a) Acuerdo municipal de inclusión del inmueble en el Registro Municipal.

b) Identificación del requerimiento que se haya efectuado al propietario.

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

d) Identidad y domicilio del propietario.

e) Referencia catastral y datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Código Seguro De Verificación:	q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jesus Muñoz Quiros	Firmado	04/05/2020 11:33:56	
Observaciones		Página	6/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==			



Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

- f) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad.
- g) Arrendatarios y ocupantes del inmueble.
- h) Valoración del inmueble.
- i) Presupuesto de ejecución material estimado de las obras de edificación o rehabilitación (con edificabilidad máxima).

B) Se hará constar que la colocación de la parcela, solar o edificación en situación de ejecución por sustitución ha sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo dispuesto en los arts 1771.1 c) de la LOUA y 88 del RD 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 9. Efectos de la inscripción.

El transcurso del plazo de un año desde la inscripción del inmueble sin que el propietario haya iniciado la edificación, coloca automáticamente al mismo en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Municipio, salvo que el Ayuntamiento acuerde la expropiación, para convocar y resolver el concurso regulado en el art 151 de la LOUA.

Artículo 10. De la coordinación con el Registro de la Propiedad.

1. Declarado el incumplimiento de los deberes que dan lugar a la inclusión e inscripción 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 Municipal, y se dejará constancia de la notificación del acuerdo al titular registral, y de 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 al margen de la última inscripción de dominio, solicitando -en la remisión del certificado al que se refiere el apartado anterior- al Registro de la Propiedad expresamente la práctica de la nota.


De no estar la finca inmatriculada, se extenderá anotación preventiva.

3. La nota marginal se consignará en las certificaciones de cargas que se expidan por el Registro de la Propiedad. La cancelación de la nota se producirá en virtud de certificación de la que resulte la cancelación del asiento practicado en el registro administrativo, o por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si no se hace 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 arts 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.

5. La situación de enajenación forzosa del inmueble tiene el carácter de carga real y así se hará

Código Seguro De Verificación:	q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jesus Muñoz Quiros	Firmado	04/05/2020 11:33:56
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==		





Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

constar en las certificaciones que de la finca se expidan.

Título III. Procedimiento de inscripción en el registro.

Artículo 11. Requisitos.

Será condición para iniciar el procedimiento de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- La declaración de incumplimiento del deber urbanístico de edificación en el plazo fijado al efecto, de las parcelas y solares.
- La declaración de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
- La declaración administrativa de la situación legal de ruina urbanística comportará su inclusión en el Registro Municipal, por ministerio del art 157.5 de la LOUA.

Artículo 12. Tramitación.

El procedimiento para la inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, con las especialidades procedimentales y reglas particulares establecidas en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 13. Valoración.

- En el expediente de inclusión de una finca en el Registro Municipal la Administración ha de señalar la valoración del suelo, de las edificaciones y demás elementos y derechos sobre el inmueble.
- Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en los arts 34 a 41 del TRLS sobre ámbito, criterios y régimen de valoraciones, que han sido objeto de desarrollo mediante RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- La valoración deberá haberse realizado con anterioridad al inicio del procedimiento de inclusión de la finca en el Registro Municipal. La resolución de conclusión del procedimiento, en caso de acordar la inclusión de la finca en el Registro Municipal, contendrá la valoración definitiva de aquélla.

Artículo 14. Consecuencias de la resolución del procedimiento de inscripción en el registro.

- La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de parcelas y solares habilitará al Municipio para requerir al propietario el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año, debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el Registro Municipal.

Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el inicio de las obras 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 ejecución por sustitución. A tales efectos, el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del

Código Seguro De Verificación:	q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jesus Muñoz Quiros	Firmado	04/05/2020 11:33:56
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==		





Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

deber de edificación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado.

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver el concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en los arts 151 y 152 de la LOUA, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

2. La inclusión en el registro de inmuebles respecto de los que se haya declarado el incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, determinará la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los arts 151 y 152 de la LOUA.

3. La inclusión de un inmueble declarado en situación legal de ruina urbanística, habilitará al Municipio para requerir al propietario a que, en el plazo de un año, ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado, conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas establecidas en los arts 151 y 152 de la LOUA.

Título IV. Concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

Artículo 15. Expropiación y venta forzosa.

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver el concurso regulado en el art 151 de la LOUA, previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación, en los términos que en la legislación urbanística aplicable y en la presente Ordenanza se establecen.

Artículo 16. Procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

Es el procedimiento que tiene por finalidad la enajenación forzosa de las fincas, por el sistema de concurso, cuyos propietarios hayan incumplido los plazos de edificación, conservación o rehabilitación fijados al efecto, y se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 17. Inicio del concurso.

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

2. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, se iniciará respecto de aquellas parcelas y solares, 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.

3. 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) Identificación de la persona solicitante, debiendo acreditar solvencia económica y profesional, avalada por actuaciones edificatorias análogas.

Código Seguro De Verificación:	q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jesus Muñoz Quiros	Firmado	04/05/2020 11:33:56	
Observaciones		Página	9/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==			



Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

b) Proyecto básico de edificación o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.

c) Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.

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

e) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.

f) Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en plazo determinado.

4. Iniciado el procedimiento se requerirá nueva valoración a los servicios técnicos municipales.

Artículo 18. 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, como plazo general, salvo que medie solicitud de interesado para iniciar el concurso, en cuyo caso el plazo será de dos meses a contar desde la presentación de tal solicitud.

Artículo 19. Requisitos de la convocatoria.

1. La convocatoria respetará los requisitos de publicidad y concurrencia y, a tal fin, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor circulación en la provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y medios telemáticos de difusión, incluyendo 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 los 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, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en materia de contratos del sector público.

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.

Código Seguro De Verificación:	q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jesus Muñoz Quiros	Firmado	04/05/2020 11:33:56
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==		





Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

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

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

3. Las proposiciones se presentarán en sobres cerrados en el lugar y dentro de la fecha fijada en 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 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 si 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, conforme a lo dispuesto en el art 151.3 de la LOUA.

5. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto el mismo, se expedirá certificación municipal del acuerdo de adjudicación, que constituye título inscribible o hábil para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

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


6. En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los seis meses siguientes, a contar desde el acuerdo del órgano de contratación, 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 podrá adscribir al Patrimonio Municipal de Suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

Artículo 20. Incumplimiento del adjudicatario del concurso.

1. La ejecución por sustitución regulada en el art 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, que deberá ser declarado en procedimiento con 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.

Disposición Final

Código Seguro De Verificación:	q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Jesus Muñoz Quiros	Firmado	04/05/2020 11:33:56
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==		





Ilustrísimo Ayuntamiento de Estepa

Por la concordada aplicación de los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.”

Lo que se hace público para general conocimiento, con objeto de que los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en esta consulta, mediante su presentación en cualquiera de los lugares indicados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por un **plazo de 10 días hábiles**, que empezará a contar automáticamente y sin ulteriores anuncios, desde el día siguiente a aquel en que la suspensión de plazos derivada del estado de alarma o de sus prórrogas pierda su vigencia legal.

Estepa, a la fecha de la firma electrónica.-

EL ALCALDE,

Fdo: Antonio Jesús Muñoz Quirós

Código Seguro De Verificación:	q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Jesus Muñoz Quiros	Firmado	04/05/2020 11:33:56	
Observaciones		Página	12/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/q8MfeAjWx9pPJHF8/eYZAA==			