



ÁREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

EXP-URB-PLA-ORDENANZAS 6130/2024

PROYECTO DE ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Exposición de Motivos

La Constitución de 27 de diciembre de 1978 contempla en su Título I los derechos y deberes fundamentales de los ciudadanos y reconoce en su artículo 33 el derecho a la propiedad privada y a la herencia si bien señala que la función social de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes. Por otro lado, el artº 47 de la Constitución señala que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, señalando el deber de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

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

La Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en concordancia con los planteamientos constitucionales y la normativa estatal, señala en su exposición de motivos que el urbanismo del siglo XXI tiene como principal reto atender a la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente y particularmente en la recuperación de la ciudad histórica. La exigencia del cumplimiento del deber de edificación, conservación y rehabilitación se configuran como deberes encaminados a impedir la especulación. La Ley en sus artículos 144, 145 y 146 establece determinados deberes urbanísticos y los supuestos en los que su incumplimiento comporta la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

También el Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, añade en la sección 2ª en relación con el incumplimiento de los deberes de edificación:

“Sección 2.ª Incumplimiento de los deberes de edificación

Artículo 285. Declaración de incumplimiento del deber de edificación.

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la declaración

de incumplimiento del deber de edificación.

Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística u ordenanzas municipales fijarán los plazos en que habrá de iniciarse la edificación de parcelas y solares, y definirán cuando un solar cuenta con edificación deficiente o inadecuada. En todo caso, podrá entenderse que un solar cuenta con edificación inadecuada cuando dicha edificación presente una incompatibilidad total o manifiesta con la ordenación urbanística, presente disconformidad con la alineación a viales y espacios de dominio público, o albergue o constituya usos cuyos efectos sobre el medio ambiente vulneren los máximos tolerados por la normativa aplicable. También podrá entenderse como edificación deficiente aquella con condiciones ínfimas de seguridad, salubridad o habitabilidad, y aquellas declaradas en situación legal de ruina urbanística.

El procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de edificar podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada. En caso de iniciarse a instancia de persona interesada, junto a la solicitud habrá de justificar su interés en la futura ejecución por sustitución, sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo IV del presente Título, mediante la acreditación de su solvencia económica y técnica, y deberá fundamentar justificada y suficientemente el incumplimiento del deber de edificar por la persona propietaria. A estos efectos, cualquier particular tendrá el derecho de recabar la información que conste en los archivos públicos sobre las circunstancias y extremos que permitan identificar los plazos. La Administración competente estará obligada a poner en conocimiento de la persona solicitante los citados datos.

2. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de ésta respecto de los deberes de edificar.

3. En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber de edificar será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente.

No obstante, previamente a la resolución de incumplimiento se podrá excepcionalmente, por una sola vez y de manera motivada, suscribir convenio para edificar con el propietario, comprometiéndose éste a iniciar la edificación en el plazo de un mes desde la concesión de licencia de edificación o presentación de declaración responsable que deberá solicitarse o presentarse a su vez en el plazo de un mes desde la suscripción y aprobación del convenio.

Asimismo, con carácter previo a la declaración de incumplimiento podrá suscribirse convenio con el propietario a fin de que se convoque concurso para la ejecución de la edificación por persona interesada mediante la modalidad exclusiva de aportación. El convenio recogerá, al menos, los plazos de ejecución de la edificación y el modo o modos en que deberá retribuirse la actuación edificatoria, retribución que podrá consistir en una o varias unidades de la edificación, susceptibles de aprovechamiento independiente, en régimen de propiedad horizontal. El procedimiento de adjudicación establecido en los artículos 333 y 334, sin que ello comporte la situación de ejecución por sustitución. Los plazos convenidos no podrán superar los seis meses desde la adjudicación para la solicitud de la licencia o presentación de la declaración responsable, ni los tres meses desde la concesión de licencia de edificación o presentación de declaración responsable para iniciar la edificación.

El procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de edificar quedará suspendido en caso de que el propietario inicie las obras, por el tiempo señalado para su ejecución; y desde la suscripción de alguno de los convenios previstos en los párrafos anteriores, por los plazos acordados para solicitar licencia o presentar declaración responsable, y para ejecutar las obras. Se alzarán la suspensión del procedimiento, en caso



de incumplimiento de tales plazos.

4. Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

5. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de la resolución para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

También el artículo 286.1 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se refiere a los efectos de la declaración del incumplimiento del deber de edificación, estableciendo que:

1. La declaración de incumplimiento del deber de edificación comportará la inclusión de la parcela o solar en el **Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas que tendrá carácter público y cuya regulación se desarrollará por los Ayuntamientos conforme a la legislación de régimen local.**

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

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

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

La ley 39/2015 regula en su capítulo VI la Iniciativa legislativa y potestad normativa de las Administraciones Públicas, en sus arts 127 a 133. Dicha Ley incorpora unos "principios de buena regulación" en el artº 129 (necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia) a los que hay que atender en la elaboración de las normas.

La presente Ordenanza tiene como finalidad regular determinados aspectos que, a falta aún del desarrollo reglamentario, tiene una gran incidencia en la esfera de los particulares y en el ejercicio del derecho de propiedad y afecta especialmente a áreas de la ciudad sensibles como el Conjunto Histórico y su entorno de protección definido en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Roque..

Contiene la regulación de los aspectos formales del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas sobre los que la Ley guarda silencio y encontrarse derogado el antiguo Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964 de 5 de marzo al no haber sido asumido por la legislación autonómica en



sus disposiciones transitorias. La Ordenanza recogería los aspectos relativos a su contenido –datos a incluir sobre la finca y alcance y extensión de dichos datos, forma de llevar el Registro (división en libros, secciones, tipos de asientos), publicidad, etc.

El principio de seguridad jurídica tiende a generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre. Expresamente advierte la Ley de que cuando se establezcan trámites adicionales o distintos a los contemplados en esta Ley, éstos deberán ser justificados atendiendo a la singularidad de la materia o a los fines perseguidos por la propuesta.

El principio de eficiencia queda claramente justificado puesto que no implica gastos o cargas administrativas para la administración municipal.

El artº 4.1.a) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, 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.

Índice

Título preliminar

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Artículo 3. Naturaleza jurídica y publicidad del Registro.

Título Primero. Cumplimiento del deber de edificar.

Artículo 4. Obligación de edificar

Artículo 5. Presupuestos de la edificación

Artículo 6. Consideración de solar

Artículo 7. Plazos para la edificación de parcelas o solares.

Artículo 8. Edificaciones deficientes o inadecuadas.

Artículo 9. Cumplimiento del deber de edificar.

Artículo 10. Declaración de incumplimiento.

Artículo 11. Suspensión del procedimiento.

Título II Cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 12.- Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación. Artículo 13.- Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

Título III Efectos del incumplimiento

Artículo 14. Verificación del cumplimiento del deber de edificar Artículo 15.

Expropiación y venta forzosa.

Artículo 16.- Del concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

Artículo 18.- Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.

Artículo 19.- Plazo de convocatoria del concurso.



- Artículo 20.- Requisitos de la convocatoria
- Artículo 21.- Procedimiento de licitación forzosa declarado desierto y sus efectos.
- Artículo 22.- Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso.

TITULO IV

ORGANIZACIÓN Y CONTENIDO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS (RMSER)

Capítulo I Organización del RMSER

- Artículo 23 Naturaleza
- Artículo 24 Publicidad y acceso
- Artículo 25 Protección de datos de carácter personal
- Artículo 26 Estructura

Capítulo II Contenido y tipos de asientos

- Artículo 27 Contenido
- Artículo 28. Fichas descriptivas
- Artículo 29 Tipos de asientos
- Art 30 Inscripción Art 31
- Anotación accesoria Art. 32
- Cancelaciones:
- Art 33 Anotación de rectificación
- Artículo 34 Nota marginal
- Disposición adicional única.
- Disposición Final.

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 a través de la ejecución por sustitución por incumplimiento de dichos deberes y la convocatoria del concurso para la sustitución del propietario incumplidor, establecido en la legislación urbanística autonómica vigente así como la regulación de los elementos formales del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza comprende aquellos inmuebles, solares y edificaciones, pertenecientes al término municipal de San Roque (Cádiz) que, de conformidad con la normativa urbanística, se encuentren clasificados como suelo urbano o hayan adquirido tal condición por haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Artículo 3. Naturaleza jurídica y publicidad del Registro.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tiene naturaleza jurídica



administrativa y estará integrado por todos aquellos inmuebles, solares y edificaciones, que hayan sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

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 conforme a lo previsto en la legislación estatal vigente.

Título Primero. CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR

Artículo 4. Obligación de edificar

Las parcelas y solares deberán edificarse en los plazos máximos fijados en el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, en el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

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.

Artículo 5. Presupuestos de la edificación

Será presupuesto de la edificación de parcelas y solares el cumplimiento de los requisitos señalados en la legislación urbanística autonómica vigente.

Artículo 6. Consideración de solar

Se entiende por solar aquella parcela que, por concurrir las condiciones de superficie y urbanización que establece la legislación urbanística y el planeamiento, es apta para ser edificada de forma inmediata, previo, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Artículo 7. Plazos para la edificación de parcelas o solares.

Como criterio general, se entenderá que los plazos para edificar serán los previstos en el PGOU y el planeamiento de desarrollo, y en su defecto los instrumentos de gestión, tanto para los solares existentes a la entrada en vigor del mismo como para los que adquieran dicha categoría con posterioridad. Será, pues, susceptible de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, mediante el procedimiento previsto en la legislación urbanística autonómica vigente, cualquier solar para el que dicho plazo se encuentre vencido.

1. Sin perjuicio de la aplicabilidad plena del principio de subrogación real en materia urbanística, cuando se produzca la transmisión del dominio de un inmueble, susceptible de ser incluido o ya incluido, en el Registro Municipal de Registro y Edificaciones Ruinosas, la actuación de la Administración Pública y los acuerdos que se adopten que afecten al nuevo propietario han de estar inspirados en el principio de proporcionalidad y se valorará su actuación bajo los criterios de flexibilidad, moderación y restricción que el Tribunal Supremo apunta a la hora de apreciar la concurrencia de circunstancias suficientes para proceder o no a la venta forzosa del inmueble.

2. En el caso de inmuebles que hayan adquirido la condición de solar con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General, los plazos serán computados desde el momento en que quede acreditado dicha condición del inmueble.

3. Para aquellos supuestos en los que, además de la obtención de la preceptiva licencia, resulte precisa la tramitación de Estudio de Detalle o propuesta de ordenación, bien por así establecerlo expresamente el planeamiento general o de desarrollo, bien por la especial configuración de la propia parcela determinada por el Ayuntamiento, el inicio del cómputo del plazo se entenderá entonces referido a la presentación de dichos documentos y no a la licencia, si bien la solicitud de licencia deberá presentarse en un plazo máximo de seis meses con posterioridad a la publicación de la aprobación definitiva de los mismos.

4. No se entenderá cumplido el deber de edificar con la mera solicitud de licencia de edificación o documento que habilite para la ordenación de la parcela (Estudio de Detalle o propuesta de ordenación), sin perjuicio de que el cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud planteada.

5. No procederá dicha interrupción del plazo cuando la administración haya requerido al interesado para subsanar y/o aportar documentación y dicho requerimiento no haya sido atendido dentro del plazo otorgado por causa imputable a éste.

6. Una vez obtenida la preceptiva licencia y en caso de declararse la caducidad de la misma por incumplimiento de los plazos establecidos para el inicio, ejecución y terminación de la edificación autorizada, esta resolución conllevará el levantamiento automático de la suspensión del cómputo del plazo aplicable para cumplir el deber de edificar. 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 con carácter previo a la expedición de la misma.

Artº 8 Edificaciones deficientes o inadecuadas y obras de edificación o rehabilitación paralizadas.

1. El procedimiento previsto en la legislación urbanística autonómica vigente se aplicará igualmente cuando sobre una parcela o solar exista una edificación deficiente o inadecuada.

2. Se entenderá por edificación deficiente a los efectos de esta Ordenanza, aquella que presente algunos de los siguientes aspectos:

- Cegado de huecos de fachada (*Puertas, ventanas o balcones*) con materiales opacos (*fabricas de ladrillos o bloques, chapas metálicas o cualquier otro material*) que impida ejercer la función de iluminar y ventilar del propio hueco.
- Edificios en construcción sobre los que haya podido constatarse mediante visitas técnicas que la obra se encuentra paralizada al menos durante un año y que no cuente con las fachadas acabadas.
- Edificación sometida a una obra de rehabilitación, en la que se han detenido los trabajos por causa imputable al promotor durante un periodo superior a tres meses, habiéndose demolido elementos estructurales o de cubrición, dejando al edificio en un estado que puede incidir negativamente en la conservación del propio inmueble, vía pública o colindantes.

Los supuestos anteriores se contemplan por incidir de forma negativa en el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación establecido en la legislación urbanística autonómica vigente, al chocar frontalmente con los requisitos relativos a la seguridad, salubridad y ornato públicos afectando, además, negativamente a la imagen urbana que se percibe desde la calle o espacio público.

3. Se entenderá por edificación inadecuada a los efectos de esta Ordenanza:

3.1. Cuando dicha edificación presente una incompatibilidad total o manifiesta con el planeamiento vigente por albergar o constituir usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por el Plan General, planeamiento de desarrollo o las Ordenanzas Municipales específicas o disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente. Estos usos incompatibles pueden afectar tan sólo a una parte del inmueble, en cuyo caso el obligado a su subsanación será el titular o titulares de la zona afectada. El procedimiento de sustitución del propietario incumplidor se tramitará frente a dichos titulares respecto de las zonas en las que no se haya subsanado las incompatibilidades observadas.

3.2. Encontrarse en situación de fuera de ordenación por ocupar suelo calificado en parte como viario, espacio libre o zona verde.

Además de los supuestos reseñados en el aptdo. 3.1 y 3.2 la consideración como edificación inadecuada requerirá que la edificación presente problemas de seguridad o salubridad de los que quedará constancia a través del correspondiente informe técnico.

4. Constatada la existencia de una edificación inadecuada o deficiente, de oficio o instancia de parte, se procederá a incoar el procedimiento previsto en la legislación urbanística autonómica vigente para su inclusión en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas previa audiencia al propietario, otorgándosele al mismo el plazo de un año para iniciar las obras en aras a subsanar las circunstancias que hayan motivado la consideración de la edificación como deficiente o inadecuada.

Artículo 9. Cumplimiento del deber de edificar.

La no iniciación de la edificación de las parcelas y solares en los plazos marcados, 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 a fin de que en el plazo de un año a contar desde la notificación del acuerdo, inicie las obras de edificación de nueva planta, subsanación de las circunstancias que hayan motivado la consideración de la edificación como deficiente o inadecuada o, en su caso, acredite las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria para ello.

Artículo 10. Declaración de incumplimiento.

1. Una vez constatado, mediante la visita técnica pertinente que, tras el transcurso del plazo otorgado, no se han iniciado las obras ni se han acreditado circunstancias



Ilustre Ayuntamiento
de San Roque

obstativas para obtener la preceptiva licencia, se dará audiencia al propietario del acuerdo que acredite tal circunstancia y de la valoración del inmueble para que, en el plazo de 10 días hábiles, presente cuantas alegaciones y documentos considere oportunos así como cualquier dato respecto a posibles derechos de terceros que pudieran verse afectados en el procedimiento.

2. Transcurrido dicho plazo y resueltas las alegaciones que pudieran haberse presentado se declarará formalmente el incumplimiento determinándose, por ministerio de ley, la colocación de la parcela o solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

3. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación para convocar y resolver de oficio o a solicitud de cualquier persona el concurso regulado en la legislación urbanística autonómica vigente.

Artículo 11. Suspensión del procedimiento.

1. La suspensión del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar y venta forzosa para sustitución del propietario sólo se producirá si, con carácter previo a la convocatoria del concurso y aprobación del Pliego de Condiciones correspondiente, el interesado presenta por sí mismo o acompañado de tercero, un cronograma de actuaciones que, como mínimo, habrá de contener los siguientes compromisos:

- Presentar solicitud de licencia de obra acompañado de proyecto básico ajustado a la normativa urbanística en plazo no superior a 60 días naturales.
- Presentar proyecto de ejecución en plazo no superior a 90 días naturales desde la concesión de la licencia de obras.
- Iniciar las obras en plazo no superior a 6 meses a contar desde la expedición de la licencia de obras.
- Ejecución de las obras conforme al proceso lógico constructivo que se estime por el arquitecto redactor del proyecto y que haya sido señalado en la solicitud de licencia de obras.

2. En el supuesto de que el cronograma de actuaciones se presente por el propietario actual y un tercero, ambos deberán suscribir el documento donde se recojan los compromisos adquiridos frente a la administración que deberá adoptar acuerdo expreso y motivado sobre la suspensión solicitada atendiendo a las circunstancias que en el mismo se contengan.

3. Dicho acuerdo tendrá la consideración de acuerdo convencional de conformidad con lo establecido en el artº 86 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el cumplimiento del mismo será condición *sine qua nom* para el mantenimiento de la suspensión de los procedimientos encaminados a la venta forzosa, suspensión que será levantada caso de producirse incumplimiento imputable a la propiedad. Para ello la administración realizará la tarea de verificación de presentación de proyectos y las visitas técnicas oportunas durante la realización de las obras hasta que, por su grado de ejecución, se proceda al definitivo archivo de las actuaciones.



4. En el caso de que el cumplimiento del deber de edificar requiera la tramitación y aprobación de instrumento de planeamiento la suspensión operará en los términos señalados en el artº 7.5 de la presente Ordenanza.

5. El interesado podrá solicitar y obtener certificación administrativa del acuerdo de suspensión del procedimiento adoptado por el órgano competente a fin de instar ante el Registro de la Propiedad la correspondiente anotación marginal sobre la finca asumiendo los gastos en concepto de arancel que pudieran devengarse por la práctica de la misma.

Título II INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 12.- 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 habiendo sido requerido el propietario de una edificación para mantener el mismo en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, mediante la realización de los trabajos y obras precisos a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo, éste no haya atendido la orden de ejecución en los plazos señalados.

2.- El incumplimiento de medidas cautelares dictadas por la administración a fin de impedir que se pueda poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en su caso.

3.- El incumplimiento reiterado de las obras necesarias propuestas en los informes de Inspección Técnica de Edificaciones cuando de la inejecución de las mismas puedan derivar daños relevantes para el propio edificio o riesgo para las personas.

Artículo 13.- Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

1.- El órgano competente de la administración podrá optar por la adopción de algunas de las medidas previstas en la Ordenanza Municipal de la Inspección Técnica de Edificaciones. Para la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas se deberá adoptar previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, con audiencia al propietario.

Se podrá considerar como circunstancia agravante, en el caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, el hecho de que la propiedad incumpla reiteradamente la obligación de aportar los correspondientes Informes de Inspección Técnica conforme a la Ordenanza Municipal de Conservación e Inspección Técnica de Edificios.

2. El 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.

3. 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 se procederá sin más al archivo de las actuaciones. De procederse al inicio de las obras se realizarán visitas periódicas hasta comprobar la finalización de las obras.

Título III EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR

Artículo 14. Verificación del cumplimiento del deber de edificar.

Transcurrido el plazo establecido en la legislación urbanística autonómica vigente, desde la inclusión del solar o edificación en el RMSEER se girará visita de inspección técnica a fin de verificar el cumplimiento del deber de edificar y/o rehabilitar por parte de la propiedad de los inmuebles.

1. En caso de que el propietario haya procedido a cumplir con la obligación de edificar o rehabilitar el inmueble se procederá a la exclusión del mismo del RMSEER mediante las correspondientes anotaciones en el Registro Municipal y en el Registro de la Propiedad si la circunstancia de la inclusión se hubiere hecho constar mediante nota marginal sobre la finca.
2. En caso de que el incumplimiento persistiera, se incoará procedimiento dirigido a dejar constancia de dicha circunstancia con audiencia al propietario de la valoración urbanística del inmueble a los efectos de su posible expropiación o venta forzosa.

Artículo 15. Expropiación y venta forzosa.

Una vez que los solares o las edificaciones se encuentren en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución el órgano competente podrá acordar, motivadamente y previo informe técnico, la expropiación o el inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en la legislación urbanística autonómica vigente y en la presente Ordenanza.

El inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá realizarse tanto de oficio como a instancia de interesado en virtud de lo establecido en la legislación urbanística autonómica vigente.

Artículo 16.- Del concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

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, en los plazos legalmente establecidos.

Artículo 17.- 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 18.- Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.

La solicitud de convocatoria del concurso para la sustitución de propietario incumplidor, a instancia de parte, deberá reunir en todo caso los siguientes requisitos formales y materiales, que serán presentados en sobres cerrados:

- a) Proyecto de edificación redactado por técnico competente en el que se contemplará el plazo de inicio y ejecución de obras de edificación.
- b) Garantías para hacer frente al deber de edificar por importe del 5% sobre el presupuesto de ejecución de las obras contemplado en el proyecto.
- c) Compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el Proyecto Técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.
- d) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.

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

Artículo 19.- 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 mediare 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 20.- Requisitos de la convocatoria

1.- La convocatoria del concurso se publicará en el "Boletín Oficial" de la provincia y en el perfil del contratante de la administración 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 presentación de proyectos, inicio y ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización.
- c) Plazos mínimos por debajo de los cuales la oferta será rechazada por considerarse éstos temerarios o de difícil cumplimiento.
- d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación del 5% del coste de ejecución material.
- 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 la correspondiente acta.

4. Antes de la resolución sobre la adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o su rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

5. 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.

6.- La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo de conformidad con la regulación contenida en la legislación urbanística vigente.

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

Artículo 21.- 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 la legislación urbanística autonómica vigente. En el supuesto de que se convoque este segundo concurso, el precio de la licitación se verá incrementado con los gastos habidos para la convocatoria del primer concurso.

2.Si tras quedar desierto el concurso se presentase solicitud para proceder a la transmisión del inmueble a un tercero, las partes podrán aportar la documentación señalada en el artº 11 de la presente Ordenanza a fin de que por la administración se autorice dicha transmisión y las condiciones para el cumplimiento de deberes urbanísticos, dándose cuenta de la autorización efectuada al Registro de la Propiedad.

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

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

Artículo 22.- Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso.

La ejecución por sustitución regulada en la legislación urbanística autonómica vigente 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.

TITULO IV

ORGANIZACIÓN Y CONTENIDO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Capítulo I Organización del RMSER

Artículo 23 Naturaleza

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es un registro público de carácter administrativo. La publicidad se hará efectiva por el régimen de consulta que se garantiza en la legislación urbanística, en la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en esta Ordenanza.

Artículo 24 Publicidad y acceso

1. El derecho de acceso y en consecuencia de obtener copias de los documentos será ejercido en la forma establecida en la legislación general de aplicación
2. El registro administrativo regulado en la presente Ordenanza deberá tener carácter telemático de modo que se facilite su acceso y consulta por medios informáticos de conformidad con la normativa vigente

Artículo 25. Protección de datos de carácter personal.

Lo dispuesto en esta Ordenanza se aplicará, en todo caso, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.

Artículo 26 Estructura

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

Sección 1. Solares

Sección 2. Edificaciones ruinosas, sobre las que se haya declarado el incumplimiento del deber de conservación.

Sección 3.- Edificaciones deficientes o inadecuadas

2. Dentro de cada una de las secciones se hace una distinción por zonas de la ciudad, diferenciadas según su desarrollo histórico y ámbitos de planeamiento:

- ZONA-A: Ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Roque
- ZONA-B: Resto del término municipal de San Roque



Art 27 Contenido

Tanto en la sección de Solares como en la Edificaciones Ruinosas, los inmuebles se representan en fichas de datos alfanuméricos y gráficos que recogen de manera exhaustiva las características que definen al mismo.

En primer lugar cada ficha identifica el inmueble por la zona y la sección a la que pertenece, asignándole un número de finca dentro del Registro y un número de folio que de manera inequívoca representa a un único inmueble.

Capítulo II Contenido

Artículo 28. Fichas descriptivas

Cada una de las fichas del RMSE se estructurará en ocho apartados básicos cuyo contenido está referido a diferentes conceptos que caracterizan al inmueble objeto de inscripción y que serán los siguientes:

1. Situación y descripción de linderos

- a. Localización de la calle y el número postal.
- b. Relación de linderos identificados por su orientación geográfica (*norte, sur, este y oeste*), definiendo si se trata de medianeras o fachadas. Para el primer caso se identifica la finca con la que linda por su localización postal, las medidas y formas del trazado en planta y su referencia catastral.

2. Características físicas

- a. Naturaleza fiscal (*urbana o no*).
- b. Superficie en metros cuadrados (*medidos sobre sobre Cartografía Municipal Polivalente E-1:500*).

3. Circunstancias urbanísticas

- a. Clasificación del suelo.
- b. Calificación del suelo o uso asignado por el planeamiento.
- c. Ordenanza de edificación asignada por el planeamiento.
- d. Protecciones que les afecte.

4. Información registral

- a. Registro de la Propiedad en el que está inscrita la finca.
- b. Titular registral (*persona física o jurídica*).
- c. Número de Finca, Tomo, Libro y Folio.
- d. Superficie construida y/o de suelo.
- e. Estado de cargas o gravámenes que recaen sobre la finca.

5. Información catastral

- a. Titular catastral.
- b. Domicilio y localidad del titular.
- c. Superficie construida y/ó de suelo.
- d. Referencia catastral.

6. Plazos

- a. Plazos para la edificación o rehabilitación del inmueble.
- b. Cumplimiento de la obligación de edificar.
- c. Otras circunstancias.

7. Observaciones

- a. Apartado en el que se puede reseñar otros datos de interés, tales como antiguas direcciones postales del inmueble, etc.

8. Información gráfica

- a. Compuesta por un plano del inmueble con reseña y superficie del mismo.

La ficha que contenga todos los datos reseñados se acompañará de Anexo en el que se recogerán los acuerdos del órgano competente que recaigan sobre el expediente del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 29 Tipos de asientos

Se practicarán mediante diligencia rubricada por el responsable del Servicio bajo el que se incardine el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas los siguientes asientos en el correspondiente Libro de Registro:

Inscripción
Anotación accesoria
Cancelación
Anotación de rectificación
Nota marginal

Art 30 Inscripción

Son objeto de inscripción los acuerdos que, a continuación, se señalan:

Actos administrativos por lo que se acuerde la inclusión en el RMSE de un inmueble o edificación.

Actos administrativos por los que se acuerde la incoación y declaración de incumplimiento del deber de edificar y/o rehabilitar.

Actos administrativos por los que se acuerde el sometimiento del inmueble al régimen de venta forzosa y la sustitución del propietario incumplidor.



Art 31 Anotación accesoría

Se producirá la anotación accesoría en los siguientes supuestos:

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

Art. 32 Cancelaciones:

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

Art 33 Anotación de rectificación

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

Art. 34 Nota marginal

Cualquier anotación que se considere relevante hacer constar en el RMSER por afectar a la situación de la finca inscrita.

Disposición Adicional Única. Se aplicará de forma supletoria a las normas establecidas en la presente Ordenanza aquellas recogidas en la Ley de Expropiación Forzosa y normativa que la desarrolle.

Disposición Derogatoria Única.

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

Disposición Final Única.

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