



## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

### CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al objeto de propiciar la participación de la ciudadanía en el procedimiento de elaboración de normas, se va a llevar a cabo una consulta pública a través de la Web Corporativa de este Ayuntamiento (<http://bornos.es>), su Sede Electrónica (<https://sede.bornos.es>) y su Portal de Gobierno Abierto (<https://gobiernoabierto.dipucadiz.es/catalogo-de-informacion-publica?entidadId=801>), a fin de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, acerca de:

- Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos de la norma.
- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

#### **a) Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa**

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 del texto constitucional establece el derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, imponiendo la obligación a los poderes públicos de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

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

Por ello, la obligación de los propietarios de terrenos o edificaciones de edificar así como la de conservar y rehabilitar, forman parte del contenido del derecho de propiedad, que trae su causa en la función social que debe cumplir la misma.

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

Código Seguro De Verificación:	/Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	16/03/2020 10:23:18
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==</a>		





## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

La LOUA establece en sus artículos 150, 151, 152 y 155, el procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, a través de un concurso cuyo objeto es la venta forzosa del inmueble una vez constatado el incumplimiento de dichas obligaciones, incluyéndose dicho inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Con el proyecto de Ordenanza se perseguirá, en consecuencia con lo anterior, regular aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro municipio del procedimiento establecido en la citada normativa 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.

### **b) Necesidad y oportunidad de su aprobación**

La oportunidad y necesidad de la aprobación de la Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, encuentra su soporte jurídico en la normativa citada, así como en el artículo 4.1, a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, 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.

### **c) Objetivos de la norma**

Con el proyecto de esta Ordenanza se pretende regular el funcionamiento y la organización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, así como el procedimiento de ejecución por sustitución del propietario incumplidor para exigirle el cumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación señalados en los artículos 150, 151 y 155 de la LOUA.

### **d) Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias**

La potestad reglamentaria de las entidades locales se ejerce a través de ordenanzas y de reglamentos, de conformidad con el artículo 4.1, a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

## **PROCESO PARTICIPATIVO**

Dado que la norma afecta a derechos e intereses legítimos de las personas, de conformidad con el artículo 133.2 de la Ley 39/2015, citada, junto con el presente anuncio se publica el texto del proyecto de Ordenanza.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados durante el plazo de DIEZ DÍAS a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en los medios electrónicos citados, a través del siguiente buzón de correo electrónico: [bornos@bornos.es](mailto:bornos@bornos.es), o mediante su presentación en cualquier 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.

En Bornos, en la fecha indicada al pie.

El Alcalde,  
Hugo Palomares Beltrán

Código Seguro De Verificación:	/Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	16/03/2020 10:23:18	
Observaciones		Página	2/12	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==</a>			



## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

### ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS 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 del texto constitucional establece el derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, imponiendo la obligación a los poderes públicos de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

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

Por ello, la obligación de los propietarios de terrenos o edificaciones de edificar así como la de conservar y rehabilitar, forman parte del contenido del derecho de propiedad, que trae su causa en la función social que debe cumplir la misma.

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

La LOUA establece en sus artículos 150, 151, 152 y 155, el procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, a través de un concurso cuyo objeto es la venta forzosa del inmueble una vez constado el incumplimiento de dichas obligaciones, incluyéndose dicho inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

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, de la Comunidad Autónoma, así como en la propia Constitución.

Así, en ejercicio de la Autonomía Local constitucionalmente garantizada en el artículo 140 de la Constitución española, expresión de la cual es la potestad reglamentaria y de autoorganización que la Ley de Bases de Régimen Local reconoce a las Entidades Locales en su artículo 4, se aprueba la presente ordenanza que se fundamenta en los motivos expuestos y se encamina a favorecer la convivencia ciudadana, la conservación y rehabilitación de nuestro municipio, así como a su adecuado desarrollo urbanístico, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de todos los ciudadanos.

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

**1.** El objeto de la presente ordenanza es regular el funcionamiento y la organización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, así como el procedimiento de ejecución por sustitución del propietario incumplidor para exigirle el cumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Código Seguro De Verificación:	/Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	16/03/2020 10:23:18
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==</a>		





## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

2. El ámbito de aplicación del Registro Municipal comprende el término municipal de Bornos.

### Artículo 2. Naturaleza jurídica.

1. El Registro participa de la naturaleza jurídica administrativa, al estar integrado por todos los inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido previamente incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

2. El Registro será público. Cualquier ciudadano tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

## TÍTULO II. CONTENIDO Y ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

### Artículo 3. Supuestos inscribibles.

Son susceptibles de inclusión en el Registro los inmuebles que se hallen en alguno de los supuestos que se enumeran a continuación, previa tramitación de procedimiento en que se declare dicha situación:

**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. Se entiende 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 declaración de caducidad de la licencia sin que se haya solicitado una nueva licencia, o tras haberse denegado de la que se hubiera deducido.

**c)** Edificaciones inadecuadas. Se entenderá que un solar cuenta con edificación inadecuada, cuando esta presenta una incompatibilidad total o manifiesta con el planeamiento, bien por tener un uso prohibido, que sea preciso eliminar de forma urgente por razones medioambientales, o por disconformidad en cuanto a alineación, volumen, altura u otros que el planeamiento incluya y que, a su vez, interrumpan el desarrollo de proyectos municipales.

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

**d)** Edificaciones deficientes. Se entiende por tales aquellas cuyo estado de conservación no reúna las condiciones necesarias que las hagan aptas para su habitabilidad o uso efectivo, o presenten carencias graves de seguridad o salubridad que puedan afectar a las personas o bienes.

A dichos efectos, y con independencia de la resolución declarativa del incumplimiento, serán indicativos 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 encuentre apuntalados.

c) Carezca de suministros de agua y electricidad.

**e)** Edificaciones ruinosas. Son las comprendidas en la letra de los artículos 157.1 y 159 de la LOUA.

Código Seguro De Verificación:	/Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	16/03/2020 10:23:18
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==</a>		





## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

### Artículo 4. Incumplimiento del deber de conservación

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

1. Cuando las edificaciones incumplan las medidas de seguridad, salubridad u ornato y puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso o se trate de edificaciones deficientes.
2. El incumplimiento injustificado de órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano competente, relativas a condiciones de seguridad, salubridad y ornato siempre que las obras a realizar sean de entidad suficiente, o el incumplimiento de las mismas puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes, en aquel caso.
3. El incumplimiento de las obras necesarias que se desprendan de los informes de Inspección Técnica de Edificaciones cuando la inejecución 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 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
6. La declaración legal de ruina urbanística cuando se hayan adoptados medidas urgentes para mantener o recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación y no haya sido posible alcanzar un acuerdo con el propietario, de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3.B. b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### Artículo 5. Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

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

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

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

2. En los supuestos contemplado en los apartados 2 y 3 del artículo anterior el órgano competente de la administración podrá proceder a la declaración de incumplimiento del deber de conservación quedando la edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante concurso para la sustitución del propietario incumplidor establecido en el artículo 151 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Código Seguro De Verificación:	/Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	16/03/2020 10:23:18
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==</a>		





## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

Se optará por expropiación del inmueble sólo en los casos que, debidamente justificados mediante informe, tal medida sirva mejor a los fines de la conservación o rehabilitación del mismo o que la misma esté prevista en cualquier programa de actuación, figura de planeamiento o instrumento de gestión.

La declaración del incumplimiento del deber de conservación se llevará a cabo mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al propietario interesado.

Si durante la tramitación y antes de dictar resolución declaratoria del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar el propietario acreditase el cumplimiento de dicho deber o el inicio del mismo, mediante el inicio de las obras, se procederá sin más al archivo de las actuaciones.

No será óbice para la declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar el haber obtenido una licencia que exceda del límite de dicho deber cuando no se atiendan las obras de conservación o rehabilitación necesarias.

### Artículo 6. Contenido y organización del Registro.

**1.** El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresará, respecto a cada finca, los siguientes datos:

**a)** Situación, nombre de la finca si lo tuviere, nombre y número de la vía, y los que hubiere tenido con anterioridad.

**b)** Extensión y linderos, con la determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.

**c)** Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.

**d)** Nombre, apellidos y domicilio del propietario.

**e)** Referencia de los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

**f)** Cargas, gravámenes y demás situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad, y circunstancias personales de sus titulares.

**g)** Plazo de edificación y, en su caso, prórrogas del mismo, con referencia al documento que lo determinare.

**h)** Referencia catastral de la finca.

**j)** Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras solicitada, sin perjuicio de su ulterior aprobación por el órgano competente.

**2.** Se incluirá asimismo el acuerdo o la resolución por los que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar, conservar o rehabilitar.

**3.** En su caso, se consignará el cumplimiento de las obligaciones de edificar o conservar mediante la cancelación del correspondiente asiento.

**4.** Se dejará también constancia de las demás circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

**5.** El Registro se llevará mediante libros, pudiendo instrumentarse a través de cualquier medio informático de los previstos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Código Seguro De Verificación:	/Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	16/03/2020 10:23:18
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==</a>		





## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

6. 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 aquellas 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.

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

8. El Registro Municipal estará a cargo del Secretario del Ayuntamiento, y la llevanza del mismo:

a) La inspección del Registro, velando que la llevanza del mismo se adecue a la normativa legal y reglamentaria.

b) El visado de la diligencia de los libros, que autorizará al Secretario.

c) La incoación del procedimiento de inclusión de los inmuebles en el Registro Municipal, en los casos en que dicha inclusión no se produzca por ministerio de la Ley.

9. El órgano competente 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.

### Artículo 7. Coordinación con el Registro de la Propiedad.

1. Una vez se proceda a la declaración del incumplimiento de los deberes que dan lugar a la inscripción 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 transcriba literalmente el acuerdo de inscripción de la finca en el Registro de Solares, de la que se dejará constancia mediante nota marginal, 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, 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 relacionará 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 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 prevenida en los artículos 87 a 91 del Real Decreto 1903/1997 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Código Seguro De Verificación:	/Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	16/03/2020 10:23:18	
Observaciones		Página	7/12	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==</a>			



## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

5. La situación de enajenación forzosa del inmueble tiene el carácter de carga real y así se hará constar en las certificaciones de la finca que se expidan.

### TÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

#### Artículo 8. 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 urbanístico de edificación o conservación 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 9. Tramitación.

1. INICIO DEL PROCEDIMIENTO: El expediente de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se incoa:

- Por iniciativa del Ayuntamiento.
- A petición de otra Administración Pública.
- A instancia de cualquier ciudadano.

La resolución de incoación debe expresar la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 8 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:

- 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.
- Constatación del momento en que se produzca, en su caso, el incremento de los procesos de urbanización o edificación, o de ambos, para impedir su inicio o continuación.

B. La participación de los interesados se materializará mediante:

- 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.
- La publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento mediante edicto, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

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.

Código Seguro De Verificación:	/Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	16/03/2020 10:23:18	
Observaciones		Página	8/12	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==</a>			



## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

**C.** 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.** Contenido. Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas, en su caso, las pruebas admitidas, el Alcalde, previo informe de los Servicios Jurídicos y Técnicos, someterá la propuesta de resolución al Pleno en la sesión más próxima, disponiendo alternativamente la inclusión de la finca en el Registro Municipal o, en otro caso, pronunciamiento acerca de su improcedencia.

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 8 de la Ordenanza. Esto es, en supuestos del apartado a), plazo máximo de un año, previamente concretado en informe elaborado por los servicios técnicos, y en los del apartado b), plazo tasado de un año.

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

De la inclusión de una finca en el Registro Municipal se dará traslado a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía o la que, en su caso, asuma sus competencias en materia de urbanismo.

**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 10. Valoración.

**1.** En el expediente de inclusión de una finca en el Registro Municipal se ha de indicar la valoración del suelo, de las edificaciones y demás elementos y derechos sobre el inmueble.

**2.** El valor se estimará aplicando los criterios de valoración establecidos en la normativa aplicable.

**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.

## TÍTULO IV. PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN FORZOSA

### Artículo 11. Situación de ejecución por sustitución.

En dos supuestos se produce la colocación de una finca en situación de ejecución por sustitución por ministerio de la ley en base al mero transcurso del plazo señalado por el legislador:

a) Incumplimiento del deber de edificar o conservar: plazo indicado en la resolución, a que se refiere el último apartado del artículo 9.3 de esta Ordenanza, sin que el propietario comunique el inicio de las obras o sin acreditar la causa de la imposibilidad de obtener la licencia correspondiente, de conformidad con el artículo 150.1 de la LOUA.

b) Incumplimiento del deber de restaurar: plazo de un año desde la inclusión de una finca declarada en ruina en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, sin que el dueño ejecute las obras de rehabilitación o restauración pertinentes, de acuerdo con el artículo 157.5 de la LOUA.

Código Seguro De Verificación:	/Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	16/03/2020 10:23:18	
Observaciones		Página	9/12	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==</a>			



## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

### Artículo 12. Inicio del concurso.

1. El procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor se computará desde que conste en el Registro Municipal que la finca se encuentra en situación de ejecución por sustitución y será de seis meses, 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.
2. El plazo de inicio del concurso para la sustitución del propietario incumplidor se computará desde que conste en el Registro Municipal que la finca se encuentra en situación de ejecución por sustitución y será de seis meses, 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.
3. La solicitud de interesado ha de acompañarse de los siguientes documentos, que se presentarán en sobres cerrados, reuniendo los siguientes requisitos:
  - 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 desde la presentación de la solicitud, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca y con arreglo a los criterios de costes establecidos 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 plazo determinado.
4. Una vez iniciado el procedimiento se requerirá nueva valoración a los servicios técnicos municipales.

### Artículo 13. Requisitos de la convocatoria.

1. La convocatoria del concurso respetará los requisitos de publicidad y concurrencia y, a tal fin, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y un diario de los de mayor circulación en la ciudad, e incluirá las siguientes condiciones:
  - a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que será al menos el valor de la finca calculado según lo dispuesto en el art. 10 de esta Ordenanza, 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 arrendatarios 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 adecuación.
  - c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación y, en su caso, de las obras de adecuación.
  - d) Se valorarán 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 fecha y lugar en que se realizará la apertura de los sobres de las propuestas presentadas.

Código Seguro De Verificación:	/Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	16/03/2020 10:23:18	
Observaciones		Página	10/12	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==</a>			



## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

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 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 trámite a la adjudicación del concurso.

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

5. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo, siendo su destino, de conformidad con el art. 75.2 d) de la LOUA, la mejora, conservación y rehabilitación de edificios catalogados.

6. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa y constituirá título inscribible en el Registro de la Propiedad.

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

7. En caso de quedar desierto el concurso se optará, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primero, del inmueble objeto del concurso, que se adscribirá al Patrimonio Municipal del Suelo. En la convocatoria del segundo concurso el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

### Artículo 14. Incumplimiento del adjudicatario.

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 13 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.

### Artículo 15. Expropiación forzosa por razón de urbanismo.

En el caso de que la Administración opte por el procedimiento de expropiación forzosa ante el incumplimiento de los deberes urbanísticos del dueño comprendidos en la presente Ordenanza, será de aplicación lo prevenido en los artículos 160 a 167 de la LOUA.

Particularmente son causas que dan lugar a este procedimiento las previstas en el artículo 160.1 de la LOUA, en sus apartados: C (adquisición de bienes para los patrimonios públicos de suelo), D (supuestos de edificaciones inadecuadas del artículo 3.c) de la presente Ordenanza), E, F y G.

Código Seguro De Verificación:	/Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	16/03/2020 10:23:18
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==</a>		





## Ayuntamiento de Bornos (Cádiz)

Deberá ser tenido en cuenta asimismo el artículo 158.2.c) de la LOUA en cuanto permite a la Administración optar por la expropiación del inmueble previa declaración de incumplimiento del deber de conservación.

El procedimiento a seguir será el de tasación conjunta regulado en el art. 162 de la LOUA, con los efectos que le atribuye el art. 163 de la misma.

### Disposición Adicional Primera

La Junta de Gobierno Local podrá determinar ámbitos preferentes de aplicación de la presente Ordenanza, así como priorizar los distintos supuestos comprendidos en la misma mediante acuerdo expreso adoptado al efecto.

### Disposición Adicional Segunda

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

### Disposición Final.

Conforme a lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

Código Seguro De Verificación:	/Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Hugo Palomares Beltrán	Firmado	16/03/2020 10:23:18
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code//Lvkb81AS61a6Y/Gfe800A==</a>		

