

AYUNTAMIENTO
DE
EL SAUCEJO
Plaza Constitución, 12
Tel.: 95-5824702
WEB: www.elsaucejo.es
(Sevilla)

EDICTO

Que el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 24 de abril de 2024, aprobó la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de El Saucejo, la cual se encuentra expuesta al público durante el plazo de un mes tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, a efecto de posibles alegaciones.

La cual dice textualmente:

“ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS DE EL SAUCEJO (SEVILLA)

PREÁMBULO

Desde que se transfirieron los medios para el ejercicio de las competencias en materia de urbanismo a las Comunidades Autónomas, la Administración autonómica andaluza emprendió una decisiva política de fomento de la planificación urbanística y puso el acento en la función pública del urbanismo que, en el siglo XXI, tiene como principal reto atender a la conservación y rehabilitación de las ciudades ya existentes. Con la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y para una mejora sistemática de la norma, se opta por regular de manera diferenciada la actividad de edificación, optando por incluir de manera independiente la regulación de la ejecución de las obras de edificación, el deber de conservación y rehabilitación, la situación legal de ruina urbanística.

Para ello, se regulan con mayor rigor los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el conjunto de la ciudad en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que capacita al Ayuntamiento para intervenir en los casos de propietarios incumplidores.

Todo ello viene a justificar la adecuación de esta Ordenanza a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; estos son los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad, transparencia y eficiencia.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Código Seguro De Verificación	jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Moreno Navarro	Firmado	29/05/2024 13:27:49
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==		



ARTÍCULO 1. Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto crear el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, a fin de incluir en el mismo las parcelas y solares respecto de los que sus propietarios han incumplido los deberes urbanísticos de edificar en los plazos establecidos, o lo ha hecho de forma deficiente o inadecuada, de tal forma que, transcurrido el 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 o presentación de la declaración responsable, la parcela o el solar correspondiente se coloca automáticamente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, salvo que el Ayuntamiento acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria.

En idéntica situación quedarán aquellas que, una vez otorgada licencia de obras o presentada declaración responsable, no hubieran finalizado las obras dentro de los plazos previstos a tales efectos.

Asimismo, se incluirán en el Registro las parcelas, solares, edificios o construcciones respecto de las cuales se hubieran incumplido los plazos recogidos en las órdenes de ejecución que les afecten y aquellas respecto de las cuales se hubiera declarado la situación legal de ruina.

ARTÍCULO 2. Ámbito Territorial de Aplicación

La presente Ordenanza se aplicará en el término Municipal de El Saucejo.

ARTÍCULO 3. Plazos de Edificación Forzosa

Los plazos para edificar serán los que fije el instrumento de ordenación urbanística pertinente y, en su defecto, el que determine el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. Si no estuviere determinado, el plazo será el siguiente:

- [a) Un año desde la declaración de la situación legal de ruina urbanística.*
- b) Dos años, contados desde que la parcela que merezca la calificación de solar esté comprendida en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, si el propietario de la parcela hubiere cedido los terrenos y costado la urbanización.*
- c) Tres años, a contar desde la recepción de las obras de urbanización, de conformidad a lo establecido en el artículo 97 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).*
- d) En los supuestos de construcciones ruinosas, derruidas o inadecuadas, el plazo de nueva edificación de estas fincas será en todos los casos de dos años, aunque a partir de que se notifique al propietario el acuerdo de inclusión de la finca en el Registro Municipal*

Código Seguro De Verificación	jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Moreno Navarro	Firmado	29/05/2024 13:27:49
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==		



de Solares. Estos plazos no se modifican en ninguno de los casos por transmisión de fincas].

ARTÍCULO 4. Prórroga de los Plazos para Edificación Forzosa

Los plazos anteriores se podrán prorrogar, por causa justificada, a petición de los propietarios sujetos a carga de edificación forzosa, que será valorada, en su caso, por el órgano Municipal competente. En cualquier caso, la citada solicitud habrá de presentarse antes del vencimiento del plazo establecido para la edificación forzosa.

TÍTULO II. REGISTRO DE SOLARES

ARTÍCULO 5. Concepto

El Registro de Solares tiene carácter público y se crea con la finalidad de incluir los solares y las construcciones en ruina, inadecuadas o paralizadas, como medio de instrumentar la venta forzosa en los casos de incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación en los plazos establecidos.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras habilitará a la Administración actuante para la ejecución por sustitución y determinará su inclusión en el citado Registro.

ARTÍCULO 6. Organización

El Registro Municipal de Solares se organiza en dos secciones:

1. De solares.
2. De Edificaciones declaradas en ruina y construcciones paralizadas e inadecuadas.

El Registro de solares estará a cargo de la Secretaría General de la Corporación, si bien podrá delegarse su gestión entre el personal adscrito a la Delegación de Urbanismo. El Registro deberá establecerse, referentemente, en soporte informático, y garantizará la constancia de los datos y circunstancias que se detallan en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 7. Fincas Inscribibles

Pueden inscribirse todos los solares sujetos a edificación forzosa, teniendo a tales efectos la consideración de solares:

a) Solares no edificados, que carecen en su totalidad de construcciones permanentes, o la parte de los mismos no utilizada y susceptible de aprovechamiento, con arreglo a la normativa urbanística.

Código Seguro De Verificación	jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Moreno Navarro	Firmado	29/05/2024 13:27:49
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==		



b) Construcciones paralizadas, que son aquellas obras que quedan abandonadas o suspendidas, considerándose paralizadas las construcciones en que hayan transcurrido un mes desde la declaración oficial de abandono o suspensión de las obras sin que se reanuden o por el transcurso de dos años desde el momento real de abandono o suspensión.

c) Edificaciones derruidas, aquellas en las que concurren alguno de estos dos supuestos.

— Edificaciones en las que haya desaparecido como mínimo el 50 por 100 del volumen aprovechable de la construcción.

— Edificaciones declaradas inhabitables en más de un 50 por 100 de capacidad.

d) Edificaciones ruinosas, que son las así declaradas conforme a la legislación vigente. La declaración de ruina conlleva la inscripción de oficio en el Registro de solares.

e) Edificaciones inadecuadas, entendiéndose por tales:

— Las que tengan un volumen inferior al 50 por 100 del mínimo autorizado por las Ordenanzas de Edificación en relación con la superficie aprovechable.

— Las que en más de un 50 por 100 de su volumen o de la superficie construida estén destinadas a uso urbanístico contrario al previsto en la ordenación urbanística.

— Las que, además de estar en manifiesta desproporción con la altura legalmente autorizada y corriente en la zona, desmerezcan por su estado, condición o clase de las demás del sector.

— Las Edificaciones provisionales que se estiman inadecuadas, salvo cuando la legislación vigente disponga otra cosa.

f) Edificaciones que incumplan los plazos recogidos en las órdenes de ejecución, sin que se hayan realizado las obras de conservación y rehabilitación determinadas en ellas.

ARTÍCULO 8. Título Inscribible

El Registro Municipal de Solares expresará, respecto de cada finca, como mínimo las siguientes circunstancias:

a) Acuerdo Municipal de inclusión del inmueble en dicho Registro.

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

c) Cargos, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad.

d) Datos del propietario.

e) Datos registrales.

f) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.

g) Se hará constar que la colocación de la parcela, solar o edificación ruinoso o inadecuado en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución ha sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo prescrito por los artículos 136 de la LISTA y 88 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la

Código Seguro De Verificación	jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Moreno Navarro	Firmado	29/05/2024 13:27:49
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==		



Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

ARTÍCULO 9. Efectos de la Inscripción

De conformidad con el objeto de la presente Ordenanza, transcurrido el plazo de un año, desde la inscripción de la parcela, solar o edificación deficiente, sin que el propietario haya iniciado la edificación o, en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable coloca automáticamente a las indicadas fincas en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. En idéntica situación quedarán aquellas que, una vez otorgada licencia de obras o presentada declaración responsable, no hubieran finalizado las obras dentro de los plazos previstos a tales efectos.

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver, mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso para la venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora. En caso de solicitud de persona interesada, el concurso deberá convocarse en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud, salvo que en ese plazo la Administración actuante acordara el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria.

En cualquiera de las modalidades de ejecución mediante sustitución podrá aplicarse, de forma voluntaria o forzosa, la reparcelación en régimen de propiedad horizontal entre las personas propietarias y el municipio o, en su caso, entre la adjudicataria de la ejecución.

TÍTULO III. RÉGIMEN DE VENTA FORZOSA

ARTÍCULO 10. Concepto

Es el procedimiento que tiene por finalidad la enajenación de las fincas, mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona, cuyos propietarios hayan incumplido los plazos establecidos en esta Ordenanza y se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

ARTÍCULO 11. Procedimiento¹

Una vez constatado el incumplimiento de los plazos de edificación establecidos de conformidad con el artículo 3 de la presente Ordenanza, y producida la resolución que motiva la inclusión de las parcelas y solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, se procederá a requerir al propietario para que cumpla el deber de edificación o, en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención

¹ De conformidad con el artículo 336 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Moreno Navarro	Firmado	29/05/2024 13:27:49
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==		



de la licencia o presentación de la declaración responsable en el plazo máximo de un año, requerimiento que habrá de hacerse constar en el referido Registro.

Una vez transcurrido dicho plazo sin que el propietario comunique al Ayuntamiento el comienzo de las obras o acredite las causas de imposibilidad de obtener la licencia necesaria, determinará que la parcela o solar correspondiente pase a la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

El órgano competente convocará y resolverá de oficio, o a solicitud de cualquier persona, mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, un concurso para la venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.

En caso de solicitud de persona interesada, el concurso deberá convocarse en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud, salvo que en ese plazo la Administración actuante acordara el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria.

La convocatoria del concurso para la venta forzosa se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el perfil del contratante de la Administración y requerirá la aprobación del pliego de condiciones, conforme a la normativa de régimen local y a la legislación de contratos del sector público, determinando las condiciones que hayan de cumplir las personas que pretendan resultar adjudicatarias de su ejecución, en el que habrán de contemplarse como mínimo los siguientes extremos:

- 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) Los criterios de adjudicación del concurso para la venta forzosa.
- c) Plazo máximo para el inicio de las obras y la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.
- d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar por el cinco por ciento del precio de ejecución material.
- e) La convocatoria podrá prever que el precio de adjudicación se pague en especie, en cualquier forma, y en particular, con inmuebles o fincas de la edificación resultante constituidas en régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario, siendo en tal caso obligado aportar el correspondiente proyecto técnico por los licitadores para el supuesto de que no sea aportado por el Ayuntamiento actuante.

Acordado el inicio del procedimiento de sustitución, el Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto, con indicación expresa del régimen concreto aplicable para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

Antes de la resolución sobre la adjudicación, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar la aceptación de alguna de las ofertas que le

Código Seguro De Verificación	jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Moreno Navarro	Firmado	29/05/2024 13:27:49
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==		



hubieren sido formuladas o el 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 aceptase 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.

El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del concurso para la venta forzosa será de seis meses desde el acuerdo de inicio del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los seis meses siguientes a la resolución del concurso, entre la convocatoria de un nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero. El importe de dichos gastos corresponderá al Ayuntamiento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En lo no previsto en esta Ordenanza se aplicarán la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Los plazos previstos en esta Ordenanza quedarán supeditados a los que, en su caso, desarrolle la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza será objeto de publicación íntegra en el *Boletín Oficial de la Provincia*, entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.”

Por lo que tras un breve debate es aprobado con los votos a favor de todos los presentes.

En caso de no presentarse ninguna alegación quedará aprobada definitivamente.

En El Saucejo, a la fecha de la firma digital
LA ALCALDESA,
 Fdo.: María Moreno Navarro

Código Seguro De Verificación	jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Moreno Navarro	Firmado	29/05/2024 13:27:49
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/jXdGYL73QhcAnHFY/CnDOA==		

