

ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS ASI COMO DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCION DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR DE LOS DEBERES DE EDIFICACION, CONSERVACION Y REHABILITACION

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR.

Artículo 1. Objeto y ambito de la ordenanza.

Artículo 2. Naturaleza jurídica y publicidad del registro

TÍTULO PRIMERO. DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR

Artículo 3. Presupuestos de la edificación

Artículo 4. Cumplimiento del deber de edificar

Artículo 5. Edificación inadecuada

Artículo 6. Caducidad de licencia e incumplimiento del deber de edificar

TÍTULO SEGUNDO. DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACION

Artículo 7. Deber de conservación y rehabilitación

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

Artículo 9. Edificación deficiente

Artículo 10. Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación

Artículo 11 Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación

Artículo 12. Expropiación y venta forzosa

TÍTULO TERCERO. DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCION DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR

Artículo 13. Inicio del concurso

Artículo 14. Formas de inicio del concurso

Artículo 15. Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado

Artículo 16. Plazo de convocatoria del concurso.

Artículo 17. Requisitos de la convocatoria

Artículo 18. Procedimiento de licitación forzosa declarado desierto y sus efectos.

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

TÍTULO CUARTO. DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

CAPÍTULO I.- ORGANIZACION DEL REGISTRO

Artículo 20. Supuestos inscribibles



- Artículo 21. Contenido del registro.
- Artículo 22. De la forma de llevar el registro
- Artículo 23. De la publicidad del registro
- Artículo 24. De la coordinación con el Registro de la Propiedad.
- Artículo 25. Requisitos para iniciar el procedimiento de inscripción
- Artículo 26. Procedimiento para la inscripción
- Artículo 27. Valoración

CAPÍTULO II.- CONTENIDO DEL REGISTRO

- Artículo 28. Formato
- Artículo 29. Fichas descriptivas
- Artículo 30. Tipos de asientos
- Artículo 31. Inscripción
- Artículo 32. Anotación accesoria
- Artículo 33. Cancelaciones
- Artículo 34. Anotación de rectificación
- Artículo 35. Nota marginal

DISPOSICIÓN ADICIONAL
DISPOSICIÓN TRANSITORIA:
DISPOSICION FINAL

ANEXO I



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201338265 Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34
	JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26 <small>APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020</small>	



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española (en adelante, CE) reconoce en su artículo 33 el derecho de propiedad privada de manera limitada toda vez que la función social que debe cumplir la misma delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.

De otro lado el artículo 47 de dicho texto establece el derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, imponiendo la obligación de los poderes públicos de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

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

Como expresión de lo anterior, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS 7/2015), en su Título VII, contiene una serie de instrumentos que tienen como finalidad ayudar a cumplir la función social de la propiedad, asignada por la CE.

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

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



Más concretamente, la Sección 3.º del Capítulo IV de la LOUA dedica su regulación a la ejecución de obras de edificación y en sus artículos 150, 151, 152 se ocupa del procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación, a través de un concurso cuyo objeto es la venta forzosa del inmueble una vez constatado el incumplimiento de dichas obligaciones, incluyéndose dicho inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas (en adelante, RMSER). Por otra parte, el apartado 7 del artículo 155 aplica el mencionado procedimiento al incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de bienes inmuebles previstos en el citado precepto legal.

Pese a que la propia LOUA remite a desarrollo reglamentario la regulación del RMSER así como otros aspectos del concurso, lo cierto es que hasta la fecha dicho desarrollo reglamentario no se ha producido.

La presente Ordenanza persigue, en consecuencia con lo anterior, regular aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro Municipio del procedimiento establecido en dichos artículos en relación con la exigencia del cumplimiento del deber de edificación y conservación, así como la regulación del RMSER, todo ello en aras a un cumplimiento efectivo de lo establecido en la legislación del Estado, la de la Comunicada Autónoma así como en la propia Constitución.

Finalmente ha de señalarse que la presente ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), el cual atribuye a los ayuntamientos potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a ley, sin que, en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las leyes.

TÍTULO PRELIMINAR.

Artículo 1. Objeto y ambito de la ordenanza

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



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26</p> <p style="text-align: center;"><small>APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020</small></p>	<p>DOCUMENTO: 20201338265 Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34</p>
---	---	---



El ámbito de aplicación del RMSER comprende el término municipal de Utrera (Sevilla).

Artículo 2. Naturaleza jurídica y publicidad del registro

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

2. El Registro es el soporte documental en el que quedan inscritos todos los inmuebles recogidos en el RMSER. Las certificaciones que de sus datos se expidan tendrán el carácter de documento publico para todos los efectos administrativos, con valor probatorio.

2. El RMSER es de carácter público por lo que los ciudadanos tendrán derecho de acceso y en consecuencia de obtención de copias auténticas de los documentos públicos administrativos que hayan sido válidamente emitidos por las Administraciones Públicas

3. El Registro administrativo regulado en la presente ordenanza deberá tener carácter telemático de modo que se facilite su acceso y consulta por medios electrónicos conforme a los términos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

TÍTULO PRIMERO. DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR

Artículo 3. Presupuestos de la edificación

Sera presupuesto de la edificación de parcelas y solares el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 149 de la LOUA:

1. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere:

- El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.
- La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para simultanear aquellas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

3. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificado conforme al planeamiento urbanístico vigente, ubicada en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los servicios y características definidos por el planeamiento general municipal vigente



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201338265
	JUAN BORREGO LOPEZ, SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26 APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020	Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34



Artículo 4. Cumplimiento del deber de edificar

1. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuenta con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento respectivamente, a través de tercero.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije esta Ordenanza o el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente, todo ello sin perjuicio de que puedan establecerse otros por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución:

- Los propietarios de los solares, incluidos los que cuenten con edificación inadecuada, deberán iniciar las obras de edificación en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ordenanza si se encuentran localizadas en el ámbito delimitado por el Conjunto Histórico de Utrera, según BOJA 27-04-2002, num 49 de 5 de marzo. Los ubicados en el resto de las zonas de la ciudad deberán iniciar las obras de edificación en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ordenanza.

- Las parcelas que se encuentren localizadas en suelo urbano consolidado o suelo urbanizable ordenado deberán edificarse en el plazo que establezca el instrumento de planeamiento pertinente y en su defecto en el plazo de un año o dos, a partir de que se cuente con la condición de solar, en función de que se encuentren localizadas en el ámbito delimitado por el Conjunto histórico o en el resto de las zonas respectivamente.

3. La no iniciación de la edificación de las parcelas y solares en los plazos marcados, incluyendo las que cuenten con edificación inadecuada, habilitará al órgano competente para la inclusión del inmueble en el RMSEER previa audiencia al propietario. Acordada la inclusión se requerirá al propietario el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de seis meses, debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el RMSEER, salvo en el supuesto previsto en el artículo 6 de la presente ordenanza.

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

4. Los propietarios de inmuebles afectados por lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 18 dispondrán de un nuevo plazo de seis meses para el cumplimiento del deber de edificar/rehabilitar.

5. Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las obras de edificación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. A dichos efectos el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber de edificación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado por un plazo de 10 días para que presente cuantas alegaciones y documentos considere



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201338265
	JUAN BORREGO LOPEZ, SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26 <small>APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020</small>	Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34



oportunos así como cualquier dato respecto a posibles derechos de terceros que pudieran verse afectados en el procedimiento.

En dicho procedimiento el órgano competente podrá acordar la expropiación, o de oficio o a solicitud de cualquier persona el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 151 de la LOUA y en el Título Tercero de la presente Ordenanza, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

6. La transmisión de la fincas no modificará la situación del titular de la misma respecto del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable así como por el planeamiento urbanístico y la presente ordenanza o exigibles por los actos de ejecución de dicha normativa. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus deberes urbanísticos quedando obligado al cumplimiento de los plazos de edificar, conservar o rehabilitar marcados por el planeamiento urbanístico con independencia de la fecha o momento en que adquiere la titularidad de la finca.

Artículo 5. Edificación inadecuada

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 150 de la LOUA deberán cumplir el deber de edificación tanto los propietarios de fincas que no cuenten con edificación como aquellos que cuenten con edificaciones inadecuadas.

2. A estos efectos, deberá entenderse que un solar cuenta con edificación inadecuada, cuando dicha edificación:

- a) Presente una incompatibilidad total o manifiesta con el planeamiento en vigor
- b) Tenga un uso prohibido que sea preciso eliminar de forma urgente por razones medioambientales
- c) Presente disconformidad con la alineación prevista en la zona o tuviera una altura o volúmenes mayores que los máximos señalados en el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) o Plan Especial de Protección y Catalogo del Conjunto Histórico de Utrera (en adelante PEPCCH)

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

Artículo 6. Caducidad de licencia e incumplimiento del deber de edificar

Si fuesen incumplidos los plazos de inicio o conclusión de las edificaciones establecidos en la licencia de obras así como las prórrogas de los referidos plazos, el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201338265 Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34
	JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26 APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020	



En caso de declararse por causa imputable al sujeto obligado, la caducidad de una licencia por incumplimiento de los plazos establecidos para el inicio, ejecución y terminación de la edificación autorizada, esta resolución conllevará la revocación automática de la interrupción producida sobre el cómputo del plazo aplicable para cumplir el deber de edificar, con motivo de la licencia caducada. El citado efecto se producirá igualmente, en caso de que se declare el archivo del procedimiento de solicitud de licencia por causa imputable al interesado. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida procederá la inclusión del inmueble en el RMSE, previo procedimiento tramitado al efecto, y sin necesidad posterior de nuevo requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación contemplado en el artículo 151 de la LOUA.

TÍTULO SEGUNDO. DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACION

Artículo 7. Deber de conservación y rehabilitación

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras que sean precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El deber de los propietarios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, según lo establecido en el artículo 155, apartado 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

Artículo 9. Edificación deficiente

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 155 de la LOUA deberán cumplir el deber de conservación, o en su caso de rehabilitación, aquellos propietarios de fincas cuyas edificaciones incumplan las condiciones establecidas en el PGOU vigente o cuenten con edificaciones deficientes.

2. A estos efectos, deberá entenderse que una parcela o solar cuenta con edificación deficiente cuando concurren alguno de los siguientes supuestos:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201338265 Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34
	JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26 <small>APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020</small>	



- a) Edificaciones en las que haya desaparecido como mínimo el 50% del volumen aprovechable de la construcción
 - b) Edificaciones inhabitables en mas de un 50% de su capacidad, debido a su estado de conservación
 - c) Edificaciones cuyo estado de conservación presente graves carencias de seguridad que puedan poner en peligro la de las personas y los bienes.
- Con independencia de la resolución declarativa del incumplimiento del deber, se considerarán indicios de que la edificación es deficiente los siguientes:
- Se haya procedido al sellado de huecos.
 - La fachada, forjado u otros elementos estructurales o de cerramiento se encuentren apuntalados.
 - Carezca de suministros de agua y electricidad.

Artículo 10. Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

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

1. Cuando las edificaciones incumplan las medidas de seguridad, salubridad y u ornato y puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso se trate de edificaciones deficientes
2. El incumplimiento injustificado de órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano competente, relativas a condiciones de seguridad, salubridad y ornato siempre que las obras a realizar sean de entidad suficiente o el incumplimiento de las mismas pueden poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso.
3. El incumplimiento de las obras necesarias que se desprendan de los informes de Inspección Técnica de las Edificaciones cuando la inexecución de las mismas puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso.
4. La inexecución de forma injustificada de las obras de rehabilitación, a las que esté sujeto el inmueble, de conformidad con los plazos y condiciones que establezca el planeamiento general municipal vigente.
5. La declaración legal de ruina urbanística cuando la misma sea consecuencia del incumplimiento del deber de conservación y así se pronuncie expresamente en el propio acuerdo de declaración de ruina de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3.a) de la LOUA
6. La declaración legal de ruina urbanística cuando se hayan adoptado medidas urgentes para mantener o recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación y no haya sido posible alcanzar un acuerdo con el propietario, de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3.B.b) de la LOUA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201338265 Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34
	JUAN BORREGO LOPEZ, SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26 <small>APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020</small>	



Artículo 11 Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación

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

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 contemplados en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, el órgano competente de la administración podrá proceder a la declaración de incumplimiento del deber de conservación quedando la edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante concurso para la sustitución del propietario incumplidor establecido en el artículo 151 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se optará por expropiación del inmueble solo en los casos, que, debidamente justificados mediante informe, tal medida sirva mejor a los fines de la conservación o rehabilitación del mismo o que la misma esté prevista en cualquier programa de actuación, figura de planeamiento o instrumento de gestión.

La declaración del incumplimiento del deber de conservación se llevara 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 incumplimiento de dicho deber o el inicio del mismo, mediante el inicio de las obras, se procederá sin mas al archivo de las actuaciones.

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

Artículo 12. Expropiación y venta forzosa

Una vez que la edificación se encuentre en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, el órgano competente acordará, motivadamente y previo



informe técnico, la expropiación o el inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 151 de la LOUA y en la presente Ordenanza.

El inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá realizarse tanto de oficio como a instancia de interesado en virtud de lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TÍTULO TERCERO. DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCION DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR

Artículo 13. Inicio del concurso

1. 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.

2. El procedimiento de concurso se aplicara también respecto de aquellos inmuebles declarados en situación de ruina, cuando, transcurrido el plazo de un año desde dicha declaración, no se acredite el inicio de las obras de reparación.

3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la inclusión de la parcela, solar o edificación en el RMSE o de una año en los supuestos de declaración de ruina, una vez se haya incoado el procedimiento de declaración de incumplimiento, así como cuando haya sido acordada la expropiación o venta forzosa del inmueble no se admitirán las solicitudes de licencia de obras respecto de los mismos.

Artículo 14. Formas de inicio del concurso

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

Artículo 15. Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado

La solicitud de interesado para la convocatoria del concurso deberá reunir en todo caso los siguientes requisitos documentales, que serán presentados en sobres cerrados:

a) Proyecto de edificación visado y redactado por técnico competente, o en su defecto compromiso de presentar el Proyecto en una 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 (5%), calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca y con arreglo a los criterios de costes



establecidos en la ordenanza municipal por prestación de servicios urbanísticos para el cálculo de las tasa por licencias de edificación.

- b) Compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el Proyecto Técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.
- c) Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.
- d) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.
- e) Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

Artículo 16. Plazo de convocatoria del concurso.

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de los seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución.

Si mediase solicitud de interesado para iniciación del concurso este se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

Artículo 17. Requisitos de la convocatoria

1. La convocatoria del concurso se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un diario de los de mayor circulación en le municipio e incluirá las siguientes condiciones:

- a) Precio a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.
- b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.
- c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación del 4% del coste de ejecución material, calculado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal de prestación de servicios urbanísticos para las tasas por licencias de edificación.
- d) Se valorará en el concurso, y así se expresará en la condiciones del mismo, los precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante así como su destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
- e) Lugar y plazo para la presentación de proposiciones así como la fecha y lugar en la que se realizará la apertura de los sobres de las propuestas presentadas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201338265
	JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26 <small>APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020</small>	Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34



- f) Otras condiciones que se estimen conveniente en función de las dimensiones y localización de la parcela o solar.
2. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie.
 3. Las proposiciones se presentarán en sobres cerrados en el lugar y dentro de la fecha que establezca la convocatoria del concurso, procediéndose a la apertura de las ofertas en sesión pública de la cual se levantará el correspondiente acta.
 4. Antes de la resolución sobre le 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 si 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.
 7. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa.

Artículo 18. Procedimiento de licitación forzosa declarado desierto y sus efectos.

1. Si el concurso quedara desierto, el inmueble continuará en situación de venta forzosa por periodo de seis meses más, a contar desde el acuerdo del órgano de contratación. En este plazo el Ayuntamiento podrá adquirir el inmueble con destino al Patrimonio Municipal del Suelo. Asimismo podrá convocar nuevo concurso de oficio o a instancia de interesado que preste la garantía exigida por el artículo 150.3.b) d ella LOUA. En el supuesto de que se convoque este segundo concurso, el precio de la licitación ser verá incrementado con los gastos habidos par la convocatoria del primer concurso.
 2. Transcurrido el plazo de seis meses anterior sin que se haya acordado la adquisición por el Ayuntamiento y sin que se haya iniciado procedimiento para la convocatoria del segundo concurso, la declaración de incumplimiento y el régimen de venta forzosa quedará sin efectos.
- En este caso, una vez adoptado el correspondiente acuerdo en este sentido se volverá a computar para el inmueble el plazo previsto en el artículo 3.4 de la presente ordenanza, cuyo incumplimiento podrá determinar, nuevamente, la declaración e incumplimiento y su sujeción al régimen de venta forzosa.



<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org</p>	<p style="text-align: center;">FIRMANTE - FECHA</p> <p style="text-align: center;">JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26</p> <p style="text-align: center;"><small>APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020</small></p>	<p>DOCUMENTO: 20201338265 Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34</p>
---	---	---



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

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la LOUA así como en la presente Ordenanza será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplimiento deberá ser declarado previa audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo anterior de esta Ordenanza, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será del sesenta por ciento (60 %) de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primero concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

TÍTULO CUARTO. DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

CAPÍTULO I. ORGANIZACION DEL REGISTRO

Artículo 20. Supuestos inscribibles

Son susceptibles de inscripción en el RMSE, los inmuebles que se hallen en algunos de los supuestos que se indican a continuación, una vez sea firme en vía administrativa el acto administrativo de inclusión del mismo en el RMSE:

- a) Solares sin edificar, entendiéndose por tales aquellos que carezcan en su totalidad de construcciones permanentes, o bien la parte de los mismos no utilizada y susceptible de aprovechamiento, entendiéndose por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al planeamiento urbanístico vigente, ubicada en suelo urbano, que se encuentre dotada de los servicios y características mínimas que exige el artículo 148.4 de la LOUA.
- b) Terrenos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado, entendiéndose por tales los definidos en los artículos 45.2.B y 47.a) de la LOUA, en relación con el deber de edificar de los artículos 51.1.C.c) y 150.1 de la misma ley.
- c) Edificaciones inadecuadas. Su no adecuación irá ligada a la incompatibilidad total o manifiesta de la edificación con el planeamiento vigente en cuanto a los requisitos de uso, alineación, volumen, altura u otros que el planeamiento incluya, y que, a su vez, interrumpen el desarrollo de proyectos municipales.
- d) Edificaciones deficientes, entendiéndose por tales aquellas en que su estado de conservación no reúna las condiciones que las hagan aptas para su habitabilidad o uso efectivo legítimo, o presenten carencias graves de seguridad, desembocando en la generación de grave riesgo para la integridad o la salud de las personas, o de grave peligro para los bienes, como consecuencia del incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano municipal competente, o de



las obras contempladas en los informes derivados de la Inspección Técnica de Edificaciones.

e) Edificaciones declaradas en ruina, entendiendo por tales aquellas comprendidas en los artículos 157.1 y 159 de la LOUA.

f) Construcciones paralizadas, entendiendo por tales aquellas que, habiendo sido iniciadas, queden abandonadas o fueren suspendidas. Se apreciará paralización cuando, de conformidad con el artículo 173.3 de la LOUA, hayan transcurrido dos meses desde la notificación de la caducidad de la licencia sin haber sido solicitada una nueva o tras haberse denegado la que se hubiera deducido.

Artículo 21. Contenido del registro.

1. En el RMSER se incluirán las fincas y construcciones cuya inscripción sea procedente de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en la presente Ordenanza.

La colocación de las parcelas, solares y edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, tanto en los casos en que proceda su previa inscripción en el RMSER como en los que no proceda, y el consiguiente inicio del plazo para convocar el concurso, de conformidad con los plazos establecidos en el artículo 11 de esta ordenanza, determinará la imposibilidad de iniciar o proseguir el proceso edificatorio y de obtener licencia para realizar cualquier tipo de obra o actuación en las mismas.

No obstante, mediante Convenio entre el Ayuntamiento y el propietario se podrá permitir por parte de éste su edificación siempre que la asuma con compromisos de plazos ciertos para su ejecución.

El incumplimiento de los plazos establecidos para el inicio y terminación de las obras de edificación o rehabilitación en el citado Convenio será constitutivo de infracción urbanística grave en los términos y con las consecuencias sancionadoras previstas en el artículo 78.3.b) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo).

La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el RMSER, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, debiéndose hacer constar dicha circunstancia en el RMSER.

2. En los mismos casos establecidos en el apartado anterior el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos o construcciones por razón de urbanismo conforme a lo establecido en el artículo 160 de la LOUA.

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



- A) Datos sobre la finca que se concretan en:
- Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
 - Extensión y linderos con determinación, si fuera posible, de la medida de éstos.
 - Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
 - Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
 - Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
 - Referencia de los datos de inscripción en dicho Registro.
 - Plazo de edificación en su caso, con referencia al documento que lo determinare.
 - Referencia a los datos catastrales de la finca.
 - Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras que se solicite sin perjuicio de su aprobación por el órgano competente.
- B) Resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.
- C) En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar o conservar mediante la cancelación del asiento.
- D) Asimismo, se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el RMSER.

Artículo 22. De la forma de llevar el registro

1. El RMSER se llevará electrónicamente, de conformidad lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pudiendo instrumentarse también en libros.

2. Se estructurará en tres secciones:

- Solares
- Edificaciones ruinosas.
- Edificaciones deficientes e inadecuadas, y Construcciones paralizadas.

3. Dentro de cada una de las secciones se hará la distinción de acuerdo a su situación respecto al ámbito delimitado por el Conjunto Histórico de Utrera

4 El Secretario General del Ayuntamiento, o funcionario en quien delegue, autorizará con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan en los libros.

5. Se colocara en lugar visible señal indicativa de la inclusión de la finca en el RMSER.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201338265 Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34
	<p style="text-align: center;">JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26</p> <p style="text-align: center;"><small>APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020</small></p>	



Artículo 23. De la publicidad del registro

El RMSER es de carácter público por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.c del TRLS 7/2015, los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

Artículo 24. De la coordinación con el Registro de la Propiedad.

1. Una vez se proceda a la declaración del incumplimiento del deber de edificar o conservar y a la inclusión de la finca en el RMSER se remitirá al Registro de la Propiedad certificado en el que se transcriba literalmente el acuerdo de inscripción de la finca en el RMSER, solicitando expresamente la práctica de la nota debiendo hacerse constar que dicho acuerdo ha sido notificado al titular registral, y que ha puesto fin a la vía administrativa.

2. La inclusión de la finca en el RMSER se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal a la última inscripción de dominio de aquella, solicitando al Registro de la Propiedad expresamente la práctica de la nota.

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

3. La nota marginal se relacionará en las certificaciones de cargas que se expidan por el Registro de la Propiedad. La cancelación del asiento practicado en virtud de certificación de la que resulte la cancelación del asiento practicado en el registro administrativo, o por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si no se hacen constar en el Registro de la Propiedad la modificación del plazo o el procedimiento de enajenación forzosa.

4. Si el Ayuntamiento se adjudicase la edificación con destino al Patrimonio Municipal del Suelo por declararse desierto el concurso, la inscripción se practicará a su favor en la forma prevista en los artículos 87 a 91 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Artículo 25. Requisitos para iniciar el procedimiento de inscripción

Será imprescindible para iniciar el procedimiento de inscripción de una finca en el RMSER, la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

a) La declaración de incumplimiento del deber de urbanístico de edificación en el plazo fijado previamente al efecto, comprendiendo parcelas, solares, e incluyendo los que cuenten con edificación deficiente e inadecuada.

b) La declaración administrativa de la situación de ruina de la construcción determina, por ministerio del artículo 157.5 de la LOUA, su inclusión en el RMSER.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en <https://sede.utrera.org>

FIRMANTE - FECHA

JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020

DOCUMENTO: 20201338265
Fecha: 27/02/2020
Hora: 09:34



Artículo 26. Procedimiento para la inscripción

No iniciada la construcción dentro de los plazos anteriormente expuestos o, aun iniciada, no desarrollada al ritmo normal previsto, se procederá a la inscripción conforme al procedimiento siguiente:

1. Iniciación del procedimiento:

El expediente de inclusión de un inmueble en el RMSER se incoará:

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

La resolución de incoación debe expresar la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

Sera preceptiva la notificación de la incoación del procedimiento no pudiendo los propietarios proseguir el proceso de urbanización y edificación desde el momento de la notificación. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes.

La notificación contendrá:

- Identificación de los propietarios, con la conveniencia de acompañar nota simple del Registro de la Propiedad.
- Definición de la finca objeto del expediente, con inclusión de todos los elementos que exige el RMSER con documentación gráfica.
- Mención de todas las cargas o gravámenes que pudiera tener la finca, inscritas en el Registro de la Propiedad.
- Identificación de todos los interesados que pudieran existir.

2. Instrucción del procedimiento:

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 ambas, para impedir su inicio o continuación.

3. Participación de los interesados:

Se materializará mediante:

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

4. Resolución definitiva:

a) Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas, en su caso, las pruebas admitidas, se dispondrá la inclusión de la finca en el RMSER o, en otro caso, pronunciamiento acerca de su improcedencia, todo ello previo informes emitidos por los Servicios Jurídicos y por los Servicios Técnicos Municipales.

La resolución que acuerde la inclusión en el RMSER 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 25 de esta ordenanza

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

c) Duración máxima del procedimiento: el plazo máximo en que deberá recaer resolución definitiva es de seis meses desde la resolución de incoación, declarándose de oficio la caducidad del expediente en el caso de no recaer resolución administrativa en dicho plazo, ya sea de oficio o a instancia de cualquier persona

Artículo 27. Valoración

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

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

3. La valoración deberá haberse realizado con anterioridad a la incoación del procedimiento de inclusión de la finca en el RMSER. La resolución de conclusión del procedimiento, en caso de acordar la inclusión de la finca en el RMSER, contendrá la valoración definitiva de aquella.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201338265 Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34
	JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26 <small>APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020</small>	



CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS .

Artículo 28. Formato

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 RMSE y un número de folio que de manera inequívoca representa a un único inmueble.

Artículo 29. 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. Datos de 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
 - c) Perímetro en metros lineales.
4. Datos catastrales
 - a) Titular catastral.
 - b) Domicilio y localidad del titular.
 - c) Superficie construida y/ó de suelo.
 - d) Referencia catastral.
5. 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.
6. Datos registrales
 - a) Registro de la Propiedad en el que está inscrita la finca.
 - b) Titular registral (*persona física o jurídica*).
 - c) Coeficiente de propiedad.
 - d) Número de Finca, Tomo, Libro y Folio.
 - e) Superficie construida y/ó de suelo.



f) Estado de cargas o gravámenes que recaen sobre la finca.

7. Datos administrativos

- a) N° de expediente administrativo
- b) Orden de edificación
- c) Plazos para la edificación o rehabilitación del inmueble
- d) Prorroga
- e) Declaración de la situación de ruina
- f) Orden de ejecución incumplida
- g) Declaración de incumplimiento
- h) Orden de inclusión
- i) Motivo de la inclusión
- j) Otras resoluciones administrativas
- k) Cancelación de la inscripción
- l) Motivo de la cancelación

8. Otros datos

- a) Nombre y domicilio de los inquilinos si los hubiere.
- b) Valor urbanístico del inmueble.
- c) Otras circunstancias.

9. Observaciones y otros datos de interés

10. Información gráfica, compuesta por un plano acotado del inmueble con reseña y medidas de los linderos 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 RMSER.

Artículo 30. Tipos de asientos

Se practicarán mediante diligencia rubricada por el responsable del Servicio bajo el que se incardine el RMSER los siguientes asientos en el correspondiente Libro de Registro :

- Inscripción
- Anotación accesoría
- Cancelación
- Anotación de rectificación
- Nota marginal

Artículo 31. Inscripción

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

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201338265 Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34
	JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26 <small>APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020</small>	



- 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

Artículo 32. Anotación accesorio

Se producirá la anotación accesorio en los siguientes supuestos:

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

Artículo 33. 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.

Artículo 34. 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 RMSER mediante anotación de rectificación

Artículo 35. Nota marginal

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

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

Segunda

Excepcionalmente, cuando circunstancias de índole económicas o sociales de interés general lo aconsejen, el Ayuntamiento de Utrera podrá acordar para los solares con independencia del régimen de inclusión en el RMSER, la modificación de los plazos aplicables para cumplir con el deber urbanístico de su edificación.

Tercera

A la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza tendrán la consideración de Solares aquellos que se encuentren incluidos en el Anexo I



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201338265 Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34
	JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26 <small>APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020</small>	



DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

Los procedimientos de expropiación o venta forzosa que se encuentren iniciados a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las normas que le fuesen de aplicación con anterioridad.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza que consta de treinta y cinco artículos, tercera disposiciones adicionales, una disposición transitoria y una disposición final entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E400146B9900E0Q7C5G4F1K9 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201338265
	JUAN BORREGO LOPEZ-SECRETARÍA GENERAL - 27/02/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 27/02/2020 09:37:26 APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA 26-02-2020	Fecha: 27/02/2020 Hora: 09:34

