



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

Expte: 2026-3396 M. APROBACIÓN DE ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS Y DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SUSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD POR INCUMPLIMIENTO DE SUS DEBERES LEGALES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

APROBACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS Y DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SUSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD POR INCUMPLIMIENTO DE SUS DEBERES LEGALES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

LA ALCALDESA PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, HACE SABER:

Que la Comisión Municipal de Urbanismo, Limpieza Viaria, Mantenimiento y Participación Ciudadana en su sesión del día 15 de junio de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE la ordenanza reguladora del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas y del procedimiento para la sustitución de la propiedad por incumplimiento de sus deberes legales de edificación, conservación y rehabilitación, según propuesta de esta Área de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, recogiendo las alegaciones aceptadas (Art. 8), presentadas por el Grupo Municipal de VOX y la Asociación de Constructores y Promotores de Granad, adjuntándose como anexo al presente acuerdo el texto de la denominada ordenanza, estructurada en cuatro Títulos y un total de 16 artículos y una disposición final.

SEGUNDO.- Publicar en el Boletín oficial de la provincia y Portal de la Administración urbanística el presente acuerdo, junto a demás información preceptiva, en los términos establecidos normativamente.

ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS Y DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR EN SUS DEBERES LEGALES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de 1978, en su artículo 33, reconoce el derecho de propiedad privada matizando que la función social de este derecho delimita su contenido de acuerdo con las Leyes. Es esta función social elemento de vital importancia a la hora de examinar un derecho como el de la propiedad inmobiliaria, por la enorme repercusión que las leyes que regulan el mismo tienen en el desarrollo del entorno en que suelo y edificaciones están localizados, en los ámbitos social, económico, medioambiental; y que definen el modelo de ciudad, así como revelan el sentir de sus ciudadanos.

Asimismo, el artículo 47 de la CE reconoce el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada, al tiempo que asigna a los poderes públicos la obligación de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Las Leyes, a las que hay que atender por imperativo constitucional en el objeto de la presente Ordenanza, son el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLR) y, en nuestra Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento de desarrollo (RLISTA).

Particularmente, el artículo 5.a) del TRLR atribuye a todos los ciudadanos el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible; su artículo 15.1 prevé que el derecho de propiedad del suelo comprende el deber de dedicar el suelo a los usos que resulten compatibles con la ordenación territorial y urbanística; el deber de conservarlo en las

condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como el deber de realizar los trabajos de mejora y sostenibilidad del mismo, hasta donde alcance el deber legal de conservación; el art.14 añade que el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable. Habrán de ser tenidos en cuenta los artículos 34 a 41 del TRLS en cuanto al régimen de valoraciones.

Por parte de la legislación andaluza, con la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y para una mejora sistemática de la normativa aplicable, en su Título VI, se opta por regular de manera diferenciada la actividad de edificación, incluyendo de manera independiente la regulación de la ejecución de las obras de edificación, el deber de conservación y rehabilitación y 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; capacitando al Ayuntamiento para intervenir en los casos de propietarios incumplidores.

Todo ello ha sido desarrollado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general de la LISTA.

La exigencia del cumplimiento del deber de edificación, conservación y rehabilitación se convierte en elemento necesario y fundamental a la hora de revitalizar la Ciudad, contribuyendo al impulso de la regeneración urbana, y en conexión con el Plan Municipal de Vivienda, y los objetivos Municipales de frenar los deterioros de las edificaciones y de dar al suelo el destino que tiene marcado en los instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística.

Así pues, el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas juega un papel decisivo como herramienta para llevar a cabo acciones reales que repercutan de forma positiva en nuestra Ciudad, dando solución a problemas de insalubridad, inseguridad y falta de ornato público, causados por el abandono de solares sin edificar, las edificaciones inacabadas o derruidas, o los perjuicios para todos los ciudadanos que resultan de la destrucción del patrimonio edificatorio existente.

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 (LPAC), cuáles son los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

El artículo 136 de la LISTA y los artículos 335 a 337 de su Reglamento, contemplan la ejecución, mediante sustitución, por incumplimiento del deber de edificación a través del régimen de venta forzosa. Los deberes de conservación del propietario de suelo y edificaciones se abordan en los artículos 144 a 146 de la LISTA; la expropiación forzosa por razón de urbanismo, en los artículos 119 a 126 de la LISTA; sin olvidar que los patrimonios públicos de suelo están regulados en los artículos 127 a 130 de la LISTA y que a los catálogos se refiere el artículo 72 de la LISTA, previsiones todas ellas que habrán de ser tenidas en todo momento presentes a la hora de aplicar la presente Ordenanza.

El incumplimiento de los deberes legales señalados de edificar y conservar enlaza directamente con la especulación en torno a la propiedad del suelo que expresamente proscribía la CE: el hecho de que, a lo largo de todo el siglo XX, se haya mantenido la tendencia de la continua demanda de suelo para urbanizar, así como que se haya convertido en una práctica habitual la retención de la propiedad, a fin de elevar su precio a medida que la expansión del municipio iba generando plusvalías para el propietario, ha desembocado en un proceso que ha generado, en ocasiones, un atropello insostenible a la seguridad, salubridad y ornato públicos, y ello con dos consecuencias indeseables: la degradación del centro de la ciudad, sus barrios más antiguos y más deseables para vivir, haciendo perder los valores propios de la arquitectura histórica y popular, así como impidiendo que sus habitantes y visitantes participen del aumento del nivel de vida; de otra parte, la indignidad en las condiciones de vida en el marco de las viviendas en régimen de alquiler, las cuantías elevadísimas de las rentas y la escasez de la oferta, junto al crecimiento desaforado, al que se ha comenzado a poner coto, de las viviendas destinadas a alquileres turísticos; estas circunstancias también se refuerzan por el deliberado abandono de los deberes de conservación de los edificios, por parte de los propietarios, que redundan en el perjuicio de los inquilinos y, dentro de éstos, los de más bajo nivel de ingresos.

Es conocido que la búsqueda declaración administrativa de ruina de un inmueble, mediando su abandono intencionado, es la forma encubierta de desalojar a los arrendatarios sin derecho a indemnización, para hacer finalmente desaparecer el inmueble, tras la obligada demolición del mismo, y lograr de este modo la posibilidad de levantar otro en su lugar que, además de no presentar ya los elementos arquitectónicos dignos de haberse conservado, supone para el propietario un mayor aprovechamiento del que únicamente se beneficia él mismo, y del que en nada participa la comunidad a la que se ha privado, por la vía de la omisión del deber de conservar o rehabilitar, de unos valores (históricos, culturales, estéticos) que debieran haber sido acreedores de un mayor grado de protección.

Teniendo en cuenta que el artículo 286.1 del Reglamento de la LISTA habilita expresamente a los Ayuntamientos a la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y dado que los mismos cuentan, de acuerdo al artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, con la potestad de dictar ordenanzas en materias de su competencia, es obligado retomar el marco legal que fomente la edificación de los solares y establezca el régimen jurídico de las edificaciones ruinosas.

Al contrario, al exigir el cumplimiento de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, a través del procedimiento que permita la venta forzosa y la creación del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas recogidos en la presente Ordenanza, y la sustitución del propietario incumplidor de sus deberes, se ha querido reforzar la capacidad de actuación del Excmo. Ayuntamiento de Granada, renovando el ejercicio de sus potestades administrativas, adecuando a las normativas actuales su capacidad de actuación, y dotándolo de un instrumento que sirva al normal desarrollo y renovación de la Ciudad, especialmente en los barrios donde el paso del tiempo se aprecia con más intensidad, cuales son el casco antiguo y los barrios históricos, colocando ese recurso finito que es el suelo a disposición del destino previsto por la ley, para que sirva al cumplimiento de los fines constitucionales, promoviendo las condiciones que faciliten la dignidad en el derecho de acceso a la vivienda, también mirando a la deseada vivienda protegida, y ello en consonancia con el Plan Municipal de Vivienda, que encontrará en esta Ordenanza un marco previo de valor incuestionable; igualmente, garantizando en todo momento, como no podría ser de otra manera, que esta intervención en el derecho de propiedad inmobiliaria reúne todas las condiciones y respete toda la legalidad vigente.

De otra parte, El Decreto 11/2025, de la Junta de Andalucía, en su art. 5, crea la bolsa de suelo para vivienda asequible “a los efectos de dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas protegidas y asequibles e impulsar los mecanismos de colaboración público-privada”.

La Ley 5/2025 de Vivienda de Andalucía, que entró en vigor el 24 de enero de 2026, integra y desarrolla este esquema dentro del nuevo marco general de vivienda, reforzando deberes de información a la ciudadanía y trazabilidad documental en materia de suelo y promociones protegidas. Recoge, en su artículo 12, que la Consejería competente en materia de vivienda constituirá una bolsa de suelo para vivienda asequible a los efectos de dar publicidad a los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada. En dicha bolsa se incluyen los Inmuebles de uso residencial incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas susceptibles de acoger vivienda protegida o asequible.

El Decreto ley 1/2025 obliga a que la información de la bolsa de suelo sea objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía. Aunque el detalle técnico se reserva al desarrollo reglamentario, del propio art. 5 y de las notas explicativas puede deducirse el núcleo mínimo de datos a publicar:

- Identificación de las parcelas incorporadas (localización, municipio, referencia o codificación gráfica).
- Condición urbanística y destino: suelo disponible para vivienda protegida o asequible, incluyendo su procedencia (suelo residencial, dotacional o terciario transformable conforme al art. 2 del mismo Decreto ley).
- Superficie y edificabilidad orientativa para uso residencial protegido o asequible.
- Titularidad (pública o privada) y situación administrativa básica, a efectos de que los operadores conozcan el grado de disponibilidad y requisitos para su movilización.
- Condiciones generales de acceso a los mecanismos de colaboración público-privada vinculados a cada ámbito (convenios, concursos, cesiones, etc.).

Así pues, se incorpora también al texto de esta Ordenanza la obligación del Ayuntamiento consecuente a la publicidad, en aras de la transparencia, de los solares incluidos en el Registro que se regula.

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 Edificios Ruinosos, 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 136, 144 a 146 de la LISTA, y los artículos 306 y 307 de su Reglamento.

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

Artículo 2. Naturaleza jurídica.

1. El Registro tiene naturaleza jurídica administrativa; está 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 manifieste o certifique su contenido.

3. El Ayuntamiento identificará y remitirá a la Junta de Andalucía la información relativa a las parcelas incluidas en el Registro regido por la presente Ordenanza, así como de aquellas parcelas públicas en desuso o aptas para vivienda protegida o asequible, a fin de que se incorporen a la bolsa y puedan ser ofrecidas a promotores mediante proyectos de colaboración público privada. El Ayuntamiento remitirá, por medios telemáticos, información de sus registros municipales, incluido el presente de solares y edificaciones ruinosas, al Sistema de Información de Vivienda Protegida.

TÍTULO II. CONTENIDO Y ORGANIZACIÓN

DEL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Artículo 3. Supuestos inscribibles.

Son susceptibles de inscripción los inmuebles, terrenos, solares o edificaciones, que se hallen en alguno de los supuestos que se enumeran a continuación:

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 13.3 de la LISTA.

b) Construcciones paralizadas: entendiéndose por tales las que, habiendo sido iniciadas, queden abandonadas o fueren suspendidas.

Se apreciará paralización, a los efectos de esta Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuando, de conformidad con el artículo 141.3 de la LISTA, 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.

c) Edificaciones inadecuadas: la 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 cuyo 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 Edificios.

e) Edificaciones ruinosas: son aquellas en que concurren las circunstancias comprendidas en el artículo 146 de la LISTA.

f) Terrenos en suelo urbano no sometidos a actuaciones de transformación urbanística, en relación con el deber de edificar del artículo 18.2 de la LISTA.

g) 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 4. Contenido del Registro.

1. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresará, respecto de cada solar, terreno o edificio, los datos identificativos de los mismos que se conozcan, o la indicación de desconocido de aquellos que se ignoren. Los datos de cada solar, terreno o edificio que constarán serán:

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.

i) Inquilinos, ocupantes del inmueble.

2. También se indicará 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.

Artículo 5. Organización del Registro.

1. El Registro se llevará mediante instrumento informático adecuado a las finalidades perseguidas, y de conformidad con lo establecido en la legislación en materia de procedimiento administrativo.

2. Igualmente, el Registro contará con la apertura de una Ficha de Actividad de Tratamiento, a los efectos de la debida protección de los datos personales que se contengan en el mismo.

3. En cualquier comunicación que se realice a cualquier interesado, ya sea propietario o no, se incluirá la correspondiente Cláusula de Protección de Datos, que deberá contener:

- Una introducción en la que se informe sobre la recogida de datos personales, con mención al RGPD y la LOPDGDD.
- Identidad y datos del responsable del tratamiento.
- En su caso, datos de contacto del DPO.
- Qué datos personales se recogen.
- Finalidad del tratamiento de los datos y las bases jurídicas que lo legitiman:

En caso de que la base jurídica del tratamiento sea el interés legítimo del responsable o de un tercero, se deberá especificar dicho interés o intereses.

- Los destinatarios de los datos (si hay encargados del tratamiento).
- En su caso, la posibilidad de transferencias internacionales de datos personales.
- Plazo de conservación de los datos.
- Derecho del interesado a ejercer su derecho de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad y oposición (Derechos ARSULIPO).
- En qué casos se puede retirar el consentimiento.
- El derecho a presentar reclamación ante la AEPD.
- En su caso, la existencia de decisiones automatizadas y la elaboración de perfiles.
- Y, en el caso de que los datos no se hubieran obtenido del interesado, el origen de los mismos, Esta información se podrá ofrecer en dos capas informativas; una primera capa con la información básica relativa al tratamiento de datos, que incluya dónde pueden encontrar la segunda capa informativa, que ofrecerá toda la información detallada.

4. Se abrirá una hoja registral independiente y correlativa para cada solar/terreno o construcción/edificio.

Artículo 6. 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 se transcriba literalmente el acuerdo de inscripción de la finca en el Registro de Solares, 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 aquélla, solicitando - en la remisión del certificado al que se refiere el apartado anterior- al Registro de la Propiedad expresamente la práctica de la nota.

3. 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.

4. 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.

Artículo 7. Competencia.

1. El Registro Municipal estará a cargo del Área con competencias en materia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Granada.

2. Al Concejal/a Delegado/a de dicha Área de Urbanismo, le corresponderán, previa delegación de competencias, las siguientes atribuciones:

- a) La supervisión del Registro, velando por que la llevanza del mismo se adecúe a la normativa legal y reglamentaria.
- b) La incoación del procedimiento de inclusión de los inmuebles en el Registro Municipal.

TÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

Artículo 8. Requisitos para el inicio del procedimiento.

Para iniciar el procedimiento de inclusión de una finca en el Registro Municipal, será imprescindible la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

a) La declaración de incumplimiento del deber urbanístico de edificación en el plazo fijado previamente al efecto, comprendiendo parcelas, solares, e incluyendo los que cuenten con edificación deficiente, inacabada e inadecuada. A estos efectos dando continuidad a lo establecido en el vigente Decreto de 30 de junio de 2003, dictado en expediente 1199/2003 se concretan los siguientes plazos en el Municipio de Granada:

· Para los solares y parcelas que no requieran para el cumplimiento del deber de edificar de planeamiento de desarrollo alguno (o del previo instrumento de gestión), el plazo a tener en cuenta será de un año desde que se tuvo conocimiento de su carácter de solar, salvo justificación. de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable, pudiendo demorarse o suspenderse el plazo hasta el cese de la circunstancia que imposibilita su desarrollo.

En las restantes categorías de suelo, habrá de estarse a los plazos que se establezcan en los instrumentos de desarrollo correspondientes, y en su defecto, si estos no hubieran sido establecidos, al plazo de un año desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, o documento técnico equivalente que confirme la condición de solar de la parcela, salvo justificación. de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable, pudiendo demorarse o suspenderse el plazo hasta el cese de la circunstancia que imposibilita su desarrollo.

Estos plazos no se modifican en ninguno caso por la transmisión de fincas, en virtud del principio de subrogación real.

b) La declaración administrativa de la situación de ruina de la construcción que determina, por ministerio del artículo 146.2 de la LISTA, su inclusión en el Registro Municipal.

c) El incumplimiento de las ordenes de ejecución, conforme a lo previsto en los artículos 320 a 322 del Reglamento de la LISTA.

Artículo 9. Declaración de incumplimiento del deber de edificación.

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

2. El procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de edificar podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada: en caso de iniciarse a instancia de persona interesada, junto a la solicitud habrá de justificar su interés en la futura ejecución por sustitución, mediante la acreditación de su solvencia económica y técnica, y deberá fundamentar, justificada y suficientemente, el incumplimiento del deber de edificar por la persona propietaria.

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

4. En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber de edificar será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación.

5. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración.

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

7. Asimismo, con carácter previo a la declaración de incumplimiento, podrá suscribirse convenio con el propietario a fin de que se convoque concurso para la ejecución de la edificación por persona interesada mediante la modalidad exclusiva de aportación.

8. El convenio recogerá, al menos, los plazos de ejecución de la edificación y el modo o modos en que deberá retribuirse la actuación edificatoria, retribución que podrá consistir en una o varias unidades de la edificación, susceptibles de aprovechamiento independiente, en régimen de propiedad horizontal. Los plazos convenidos no podrán superar los seis meses desde la adjudicación para la solicitud de la licencia o presentación de la declaración responsable, ni los tres meses desde la concesión de licencia de edificación o presentación de declaración responsable para iniciar la edificación.

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

10. Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente.

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

Artículo 10. Tramitación del procedimiento de inclusión en el Registro Municipal.

1. Inicio del procedimiento:

A. El expediente de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se podrá incoar:

- a) Por iniciativa del Ayuntamiento.
- b) A petición de otra Administración Pública.
- c) A instancia de cualquier ciudadano.

B. 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:

- a) 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.
- b) Constatación del momento en que se produzca, en su caso, el desarrollo 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:

- a) 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.
- b) La publicación en el boletín oficial correspondiente.

Las notificaciones habrán de practicarse en el plazo de diez días desde la adopción del acuerdo.

C. En cuanto a la formulación de alegaciones, propuesta de pruebas y/o de informes:

Los interesados podrán formular alegaciones, así presentar o proponer las pruebas y/o informes que consideren oportunos en el plazo de los quince días siguientes a la notificación de la incoación o a la publicación de la resolución de incoación del procedimiento.

3. Terminación del procedimiento:

A. Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas, en su caso, las pruebas admitidas, el/la Concejal/a Delegada del Área, previo informe técnico de los Servicios competentes del Área de Urbanismo, dictará la Resolución que proceda, disponiendo, alternativamente, la inclusión de la finca en el Registro Municipal o la improcedencia de dicha inclusión. La Resolución que acuerde la inclusión en el Registro deberá contener el requerimiento al sujeto obligado para revertir la situación del inmueble y dar cumplimiento a sus deberes urbanísticos; se notificará a todos los interesados, y al órgano requirente en caso de haberse incoado el procedimiento a instancias del mismo, y publicándose diario oficial correspondiente.

El plazo máximo en que deberá recaer Resolución del procedimiento es de seis meses desde la incoación.

Artículo 11. Tramitación del procedimiento de exclusión o cancelación del Registro Municipal.

1. Inicio del procedimiento:

El expediente de exclusión de un inmueble en el Registro Municipal, o de cancelación de la inclusión, se podrá incoar:

- a) Por iniciativa del Ayuntamiento.
- b) A instancia del titular del inmueble.

2. La resolución del procedimiento de exclusión deberá concretar las causas que motivan la misma, que con carácter general serán:

- a) El cumplimiento del deber de edificar mediante la construcción y puesta en uso de la edificación.
- b) El cumplimiento del deber de restaurar o demoler la edificación declarada en ruina.
- c) El cumplimiento del deber de conservar mediante la acreditación de las acciones que fueron objeto de órdenes de ejecución.
- d) La pérdida de la condición de solar de la parcela por modificación del planeamiento.

2. El procedimiento de cancelación de una inclusión, justificará la existencia de los datos que, siendo erróneos, motivaron que el inmueble fuera incluido en el Registro municipal cuando no procedía la declaración de incumplimiento u la consecuente inclusión.

TÍTULO IV. PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.

Artículo 12. Valoración del inmueble objeto del procedimiento.

1. En el expediente de enajenación forzosa la Administración ha de indicar la valoración del suelo, de las edificaciones y demás elementos y derechos sobre el inmueble.
2. La valoración de los bienes objeto de inscripción se realizará de conformidad con lo establecido en la legislación Estatal en esta materia.

Artículo 13. Situación de ejecución por sustitución.

1. Un inmueble se coloca en situación de ejecución por sustitución, por ministerio de la ley, en base al mero transcurso del plazo señalado por el legislador, con incumplimiento de alguno de los siguientes deberes:

a) Incumplimiento del deber de edificar un solar: cuando transcurre el plazo indicado en la Resolución, al que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza, sin que el propietario comunique el inicio de las obras, previa obtención de la licencia correspondiente, o sin acreditar la causa de la imposibilidad de obtener la licencia correspondiente, de conformidad con el artículo 136.2 de la LISTA.

b) Incumplimiento del deber de restaurar, o de demoler la edificación declarada en ruina: cuando transcurre el plazo de un año, desde la inclusión de una finca declarada en ruina en el Registro Municipal, sin que el dueño ejecute las obras de rehabilitación o restauración pertinentes, o proceda a la demolición del inmueble declarado en ruina de acuerdo con el artículo 146.2 y 146.3 de la LISTA.

c) Incumplimiento injustificado del deber de conservar. Cuando transcurre el plazo de un año, desde la inclusión de un inmueble que ha incumplido los plazos establecidos en las ordenes de ejecución de obras de conservación, habilita a la Administración municipal para su ejecución por sustitución, de conformidad con el artículo 144.2 de la LISTA; y 320.4 y 322 del reglamento de la LISTA.

2.- También quedan en situación de ejecución por sustitución los inmuebles en determinados casos, sin la previa inclusión de los mismos en el RMSER:

a) Cuando se produce la caducidad de una licencia de obras de edificación. Si transcurre el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido instada, procede declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, de conformidad con el artículo 143.1 de la LISTA.

b) Cuando una vez otorgada licencia de obras de edificación o presentada declaración responsable de una parcela o solar, no finalizan las obras dentro de los plazos previstos a tales efectos, de conformidad con el artículo 136.2 de la LISTA.

3. 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.

4. 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 acordase el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria.

5. 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.

Artículo 14. Inicio del concurso.

1. 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 por sustitución de la persona propietaria incumplidora.

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, o se compruebe que concurre alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13.2 de esta Ordenanza para considerarla 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. Una vez iniciado el procedimiento se requerirá valoración a los servicios técnicos municipales.

Artículo 15. Requisitos de la convocatoria del concurso.

1. La convocatoria del concurso respetará los requisitos de publicidad y concurrencia que procedan por aplicación de la legislación en materia de contratos del sector público, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia y en el perfil del contratante de esta Administración.

2. La convocatoria del concurso incluirá 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. La convocatoria podrá prever que el precio se abone en cualquiera de las formas establecidas en la LISTA y su Reglamento.

- b) Criterios para adjudicación del concurso: se priorizará la dotación de viviendas con algún régimen de protección, en caso de resultar posible dicho uso de acuerdo con el planeamiento, si se trata de un solar, o de edificación plurifamiliar.
- c) Plazo máximo para el inicio de las obras y la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización.
- d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar: constituida por el 5% del precio de ejecución material de la actuación a acometer.
- 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 proposiciones presentadas.
- f) Otras condiciones que se estimen convenientes en función de las dimensiones y localización del inmueble.

3. 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 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.

4. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo, de conformidad con lo establecido en el artículo 336 RLISTA.

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

6. 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 16. Incumplimiento del adjudicatario.

En el caso de incumplimiento de cualquiera de los compromisos adquiridos por parte del adjudicatario, se realizará una declaración expresa, previa audiencia del interesado.

En caso de convocatoria de nuevo concurso, de conformidad con lo establecido en el artículo 337 RLISTA, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso, con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

DISPOSICIÓN FINAL. ENTRADA EN VIGOR.

Por la aplicación concordada de 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 Granada."

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio, conforme a lo establecido en los artículos 10.1.b) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Fdo.: Agustín Belda Busca

-firmado electrónicamente-