

PERIANA

Edicto

Don Adolfo Moreno Carrera, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Periana,

Hace saber: Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28 de diciembre de 2013 y por mayoría absoluta de los miembros de la Corporación, junto con el presupuesto general para el ejercicio de 2014, se adoptó el acuerdo relativo a la retribución de los miembros de la Corporación en iguales cuantías que en el ejercicio anterior, al no haberse presentado reclamación alguna durante el plazo de exposición pública, en virtud de lo establecido en el artículo 169.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales queda elevado a definitivo, resultando el siguiente sistema retributivo y de indemnizaciones a los miembros de la Corporación para el ejercicio 2014:

A) *Retribuciones por dedicaciones exclusivas*

- Concejal-Delegado de “Infraestructura, Obras y Agricultura”, por llevar incluidas las funciones de control y gestión de las obras municipales, don Pedro Miguel Zorrilla Ruiz o concejal/a que fuera nombrado/a en sustitución de este: 33.320,00 euros anuales en catorce pagas.
- Concejala-Delegada de “Personal y Servicios Operativos”, por llevar incluidas las funciones de control y gestión de los Servicios Municipales, doña Catalina Zorrilla Robles o concejal/a que fuera nombrado/a en sustitución de esta: 18.200,00 euros anuales en catorce pagas.

B) *Retribuciones por dedicación parcial*

Ninguna, que quedaron suprimidas en mayo de 2013.

C) *Indemnizaciones a miembros de la Corporación sin dedicación exclusiva ni parcial, por asistencias a órganos colegiados:*

- Alcalde-Presidente: 200,00 euros por asistencia.
- Tenientes de Alcalde y concejales-portavoces de grupos políticos: 150,00 euros por sesión, cada uno.
- Demás concejales: 60,00 euros por asistencia cada uno.

Las cuantías establecidas en función del cargo desempeñado se calculan en atención a la dedicación del mismo, no solo durante la sesión sino en su preparación y en la intervención del desarrollo y cumplimiento de los acuerdos adoptados por el órgano colegiado.

Lo que se hace público para general conocimiento y en cumplimiento del artículo 169.3 de la vigente Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Periana, 6 de febrero de 2014.

El Alcalde, firmado: Adolfo Moreno Carrera.

3 0 4 2 / 1 4

RINCÓN DE LA VICTORIA

Edicto

Por el presente se hace saber que el Pleno del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, en sesión celebrada el 25 de julio de 2013, acordó aprobar inicialmente la Ordenanza Municipal de Edificación Forzosa, sometiéndose al trámite de información pública mediante su inserción en el *Boletín Oficial de la Provincia* de 9 de octubre de 2013 y en el tablón de anuncios municipal, y no habiéndose formulado sugerencias o reclamaciones durante el mismo según certificación de Secretaría General de fecha 6 de febrero de 2014, a tenor de lo dispuesto en el artículo 17.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, queda elevado a definitivo el mencionado acuerdo de forma definitiva, siendo el texto aprobado el siguiente:

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN FORZOSATítulo preliminar. *Generalidades*

Artículo 1. Objeto de la ordenanza y ámbito de aplicación

Artículo 2. Participación ciudadana

Artículo 3. La función social de la propiedad de inmuebles

Título I. *De la obligación de edificar*

Artículo 4. Obligación de edificar

Artículo 5. Inmuebles incluidos

Título II. *Del registro de solares*

Capítulo I. RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 6. Registro de solares

Artículo 7. Contenido

Artículo 8. Forma

Artículo 9. Publicidad y acceso

Capítulo II. INCLUSIÓN, DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO Y VENTA FORZOSA

Artículo 10. Iniciación del procedimiento

Artículo 11. Tramitación del expediente

Artículo 12. Efectos

Título III. *Plazos de edificación y prórroga*

Artículo 13. Subrogación real

Artículo 14. Prórroga del plazo de edificación

Título IV. *Expropiación o venta forzosa de las fincas*

Capítulo I. EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Artículo 15. Expropiación por incumplimiento de la obligación de edificar

Artículo 16. Edificación de las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar

Capítulo II. VENTA FORZOSA

Artículo 17. Régimen de venta forzosa

Artículo 18. Procedimiento de licitación

Artículo 19. Cese de efectos

Artículo 20. Procedimiento

Artículo 21. Liberación de cargas y gravámenes e inscripción de la adjudicación

Artículo 22. Desahucio y lanzamiento

Artículo 23. Obligaciones del adquirente

Disposición transitoria única

Disposición final única

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los trabajos para la elaboración de la presente ordenanza se iniciaron con la finalidad de ajustarse a las innovaciones legislativas producidas en el ámbito urbanístico, y que, supliendo la carencia existente, aborda las particularidades municipales, en cuanto al establecimiento de criterios objetivos para el tratamiento de los distintos conceptos establecidos por la legislación del estado en la materia, de un lado, y de la Comunidad Autónoma Andaluza, de otro, teniendo en cuenta la capacidad de gestión de la Administración en el marco de la autonomía local otorgada por el texto constitucional, así como la normativa urbanística municipal vigente.

En el ámbito estatal se han tenido en cuenta las determinaciones establecidas en la materia por R. D. Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y en el nivel autonómico se pone atención, principalmente, a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde, entre otros, en el artículo 51.1.A.a) establece el deber de “Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior”.

TÍTULO PRELIMINAR

GeneralidadesArtículo 1. *Objeto de la ordenanza y ámbito de aplicación*

Es objeto de esta ordenanza regular para el municipio de Rincón de la Victoria la regulación del deber de edificación en los plazos legalmente señalados por parte de las personas propietarias de las edificaciones, solares, terrenos y demás bienes inmuebles y las consecuencias de su incumplimiento.

Artículo 2. *Participación ciudadana*

1. Los órganos competentes de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación ciudadana a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el registro municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los procedimientos abiertos en su zona de influencia, a que se refiere esta ordenanza desde su personación en los mismos.

2. La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

Artículo 3. *La función social de la propiedad de inmuebles*

La función social de la propiedad implica que la utilización del suelo y de las edificaciones deberá producirse en la forma y con las limitaciones establecidas en la ley y en el planeamiento urbanístico.

TÍTULO I

De la obligación de edificarArtículo 4. *Obligación de edificar*

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá emprender la edificación o cesar el uso inadecuado dentro del plazo fijado en el planeamiento y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

2. La edificación en los supuestos referidos en el apartado anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia y, en su defecto, en el fijado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria.

Artículo 5. *Inmuebles incluidos*

A los efectos contemplados a esta ordenanza, en su correspondencia con la legislación autonómica, se entenderán:

- Por solares no edificados, los que carezcan total o parcialmente de construcciones permanentes, con arreglo a las normas vigentes y disposiciones de los planes. En particular, se considerarán no edificados los solares en los que existan obras abandonadas o suspendidas, entendiéndose como paralizadas las construcciones, transcurrido un mes desde la declaración oficial de abandono o suspensión de las obras sin que se reanuden, o por el transcurso de un año desde el momento real del abandono o suspensión, siempre que conste la voluntad inequívoca de abandonar la edificación.
- Por construcciones en ruina, las determinadas en el título II de esta ordenanza.
- Por construcciones inadecuadas, las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.

TÍTULO II

Del registro de solares

CAPÍTULO I

RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 6. *Registro de solares*

1. En el Registro Municipal de Solares del Ayuntamiento se incluirán los solares y las construcciones en ruina o inadecuadas, una vez

transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos anteriormente.

2. En los mismos casos establecidos en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá expropiar los solares o construcciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, conforme a lo establecido en la normativa urbanística, previa tramitación del oportuno expediente.

Artículo 7. *Contenido*

1. El Registro de solares expresará, si ello es posible, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

- 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 fuere posible, de la medida de estos.
- Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
- Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
- Valoración del terreno y de los demás elementos y edificaciones del inmueble, si procede.
- Edificabilidad de la finca.
- Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
- Referencia a los datos de inscripción en dicho registro.
- Plazos incumplidos, con referencia, en su caso, al documento que los determinare.
- Referencia catastral.
- Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble cuya existencia conste a la Administración.
- Lugar, fecha y hora de realización de la venta forzosa, no antes de un mes desde la publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* del acuerdo de inclusión, tipo de licitación y demás criterios de adjudicación, plazo y condiciones de edificación que afecten al adquirente, o, en su caso, plazo durante el cual quede diferido el procedimiento de licitación y plazo y condiciones de edificación durante el cual podrá el propietario cumplir su obligación de edificar.

2. En el Registro de Solares se hará constar en todo caso el acuerdo de inclusión en el mismo, que declarará el incumplimiento de la obligación de edificar, así como referencia de su inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa estatal vigente. En su caso, se consignará igualmente el cumplimiento de la obligación de edificar mediante la cancelación del asiento, que se comunicará al Registro de la Propiedad a los efectos oportunos.

Artículo 8. *Forma*

1. El registro se instrumentará a través de cualesquiera de los medios previstos a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El Secretario del Ayuntamiento autorizará con su firma la diligencia de apertura, que visará el Alcalde, y los asientos que se extiendan en los libros.

3. Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán en el Ayuntamiento, originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autorizado.

Artículo 9. *Publicidad y acceso*

El Registro Administrativo de Solares es de carácter público y, en consecuencia, los ciudadanos podrán acceder al mismo en la forma establecida en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO II

INCLUSIÓN, DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO Y VENTA FORZOSA

Artículo 10. *Iniciación del procedimiento*

1. El expediente declarativo de incumplimiento de la obligación de edificar lleva consigo la inclusión de la finca en el Registro de Solares, y el sometimiento o sujeción al régimen de venta forzosa, incoándose de oficio o a instancia de cualquier persona.

2. Las solicitudes contendrán las circunstancias previstas en las letras a), b), c), d), h) y k) del apartado primero del artículo 7 de esta ordenanza, en cuanto fueren conocidas, así como las causas que, a juicio del solicitante, determinen la procedencia de la inclusión, declaración de incumplimiento y sujeción a venta forzosa.

Artículo 11. *Tramitación del expediente*

1. El expediente se tramitará por el Ayuntamiento y se regirá por las siguientes normas:

- a) La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma, en cuanto fueren conocidos y, además, a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la Propiedad.
- b) Dentro de los quince días siguientes a la notificación individual podrán alegar los interesados lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.
- c) Transcurrido el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el Alcalde, previo informe técnico y jurídico, resolverá lo que proceda. El plazo para resolver y notificar será de seis meses. Cuando el procedimiento haya sido iniciado de oficio, el silencio determinará la caducidad del procedimiento. Cuando el procedimiento haya sido iniciado a instancia de persona interesada, transcurrido el plazo para resolver y notificar se podrá entender desestimada su solicitud.

2. El acuerdo será notificado en la forma establecida en la legislación de régimen jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Asimismo, a efectos de la convocatoria del procedimiento de licitación, salvo que este quede diferido conforme al artículo siguiente, se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* y, en extracto, en los dos diarios de mayor circulación en la población, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Artículo 12. *Efectos*

1. La inclusión de un inmueble en el Registro de Solares se practicará en virtud del acuerdo adoptado al efecto, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa estatal vigente. A tal efecto, el Secretario de la Corporación expedirá certificado en el que se contendrá la transcripción literal del acuerdo, se solicitará expresamente la práctica de la nota correspondiente y se hará constar que ha sido notificado al titular registral. De no haberse incoado de oficio el procedimiento de inclusión, la nota podrá practicarse a instancia del solicitante, que presentará el certificado anterior.

2. El acuerdo municipal declarativo de incumplimiento de la obligación de edificar con inclusión de la finca en el Registro de Solares determinará la imposibilidad para su titular de iniciar o proseguir la edificación, con aplicación del régimen de venta forzosa.

3. El acuerdo de inclusión podrá diferir por plazo determinado, nunca superior a un año, de forma expresa y motivada, la convocatoria del procedimiento de licitación. En este supuesto, dicho acuerdo no impedirá al interesado, sin perjuicio de la imposición al mismo de las sanciones que pudieran proceder, solicitar licencia o iniciar o reanudar la edificación, en cuyo caso la inclusión quedará sin efecto. Tal circunstancia se comunicará al Registro de la Propiedad a los efectos y en los términos esta-

blecidos en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

5. Cuando quedare sin efecto la inclusión en el Registro de Solares conforme al apartado anterior, para incluir de nuevo la finca en el Registro de Solares y someterla a venta forzosa no será preciso computar los plazos que resulten de aplicación para la finalización de las obras si no se iniciase la edificación conforme a lo prevenido en la licencia obtenida o se paralizase la misma, tardíamente iniciada o reanudada.

TÍTULO III

Plazos de edificación y prórroga

Artículo 13. *Subrogación real*

La transmisión de una finca incluida en el Registro de Solares no alterará los plazos y condiciones de dicha edificación respecto de los efectos de dicha inclusión, alcanzando a los terceros adquirentes.

Artículo 14. *Prórroga del plazo de edificación*

1. La solicitud de concesión de prórroga del plazo de edificación, conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria, deberá solicitarse con anterioridad al vencimiento de aquel cuya prórroga se solicita.

2. A la solicitud deberá acompañarse necesariamente la licencia urbanística, el proyecto de la obra con el estudio económico y el programa que señale el ritmo de las edificaciones, justificándose las razones en que se funde la petición de prórroga.

TÍTULO IV

Expropiación o venta forzosa de las fincas

CAPÍTULO I

EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Artículo 15. *Expropiación por incumplimiento de la obligación de edificar*

1. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para la edificación de los terrenos o, en general, de los deberes básicos establecidos en la normativa urbanística.

2. A estos efectos, constatado el incumplimiento del plazo, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento de la persona propietaria requiriendo el cumplimiento de cuantas obligaciones le competan. Si transcurrieran seis meses desde dicho requerimiento sin que la persona propietaria haya iniciado el proceso de cumplimiento de la obligación de dichas obligaciones, el Ayuntamiento iniciará el expediente expropiatorio.

3. En los supuestos de incumplimiento de deberes a que se refiere el artículo 4 de esta ordenanza, en su correspondencia con la LOUA, podrá también realizarse la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, previos los trámites establecidos.

4. En los casos regulados en este artículo, del justiprecio se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

Artículo 16. *Edificación de las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar*

1. Se destinarán al patrimonio municipal del suelo las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.

2. En todo caso, en el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el Ayuntamiento resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino de los correspondientes terrenos a la construcción de

viviendas de protección pública o, cuando ello no resulte conveniente, a otros fines de interés social.

3. El incumplimiento por parte del Ayuntamiento del plazo de dieciocho meses para edificar habilitará al antiguo propietario a solicitar la reversión de las mismas.

CAPÍTULO II

VENTA FORZOSA

Artículo 17. *Régimen de venta forzosa*

El Ayuntamiento realizará la venta forzosa de los inmuebles incluidos en el Registro de Solares, conforme a lo señalado en el acuerdo de inclusión y en la forma establecida en los artículos siguientes. El precio obtenido como resultado de la aplicación del tipo de licitación se entregará al propietario previa liquidación y deducción de cuantas cargas tuviere el mismo con el Ayuntamiento.

Artículo 18. *Procedimiento de licitación*

1. El Ayuntamiento venderá forzosamente los inmuebles incluidos en el Registro de Solares a través del procedimiento de licitación pública mediante subasta, uno de cuyos componentes será necesariamente el tipo de licitación que resultante de la valoración del terreno, que será entregado al propietario. En la primera fase del procedimiento de licitación, el tipo de licitación será exactamente el que resultare de la valoración del terreno, sin reducción alguna.

2. Si en la primera fase el procedimiento de licitación fuere declarado desierto, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un veinticinco por ciento.

3. Si en la segunda fase el procedimiento de licitación también quedare desierto, el Ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble, por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal del suelo.

4. No se admitirán proposiciones a la baja respecto del tipo de licitación aplicable en cada caso. No se admitirán ofertas de quienes estén incurso en las causas de prohibición para contratar establecidas en la legislación de contratación de las Administraciones públicas.

Artículo 19. *Cese de efectos*

1. Transcurridos los plazos establecidos para la venta forzosa o adquisición del inmueble para el patrimonio municipal del suelo por el Ayuntamiento sin que hubieran tenido lugar dicha venta o adquisición, la inclusión del inmueble en el Registro de Solares quedará sin efecto. Tal circunstancia se comunicará al Registro de la Propiedad a los efectos y en los términos establecidos en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

2. En el supuesto del apartado anterior, volverán a computarse de nuevo los plazos que resultaren de aplicación, cuyo incumplimiento podrá determinar nuevamente la inclusión en el Registro de Solares y la sujeción al régimen de venta forzosa.

Artículo 20. *Procedimiento*

1. Para tomar parte en el procedimiento de licitación, deberá prestarse garantía en la forma establecida en la normativa de contratos de las Administraciones públicas.

2. Examinadas las proposiciones presentadas, la mesa de contratación propondrá la adjudicación a favor de quien hubiese realizado la mejor oferta, sin perjuicio de la posibilidad de declarar desierto el procedimiento de licitación, conforme a lo previsto al efecto en los pliegos.

3. El Ayuntamiento adoptará el acuerdo que corresponda y, si procediere, acordará la adjudicación definitiva.

4. Adjudicada la finca, se procederá a la devolución de las garantías prestadas a metálico, o a la cancelación de las garantías prestadas, excepto la que corresponde al adjudicatario, que no será devuelta hasta tanto se formalice el contrato.

5. El precio correspondiente al tipo de licitación que resultare aplicable deberá consignarse en dinero en el plazo de ocho días siguientes al en que quedare firme la adjudicación, incrementándose al mismo el impuesto del valor añadido, cuando así y por naturaleza del transmisor corresponda. De lo contrario, quedará sin efecto aquella y se destinará la fianza al pago de los gastos del procedimiento, ingresándose el resto en el Ayuntamiento con destino al patrimonio municipal del suelo.

Artículo 21. *Liberación de cargas y gravámenes e inscripción de la adjudicación*

La finca se adjudicará libre de cargas y el acuerdo de adjudicación se inscribirá en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. A tal efecto, el Secretario de la Corporación emitirá certificación administrativa del acuerdo de resolución del concurso a favor del adjudicatario y levantará acta de ocupación, conforme a lo establecido en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 22. *Desahucio y lanzamiento*

1. Adjudicado el inmueble, se dará posesión del mismo al adquirente, si fuere necesario, y se procederá al desahucio y lanzamiento correspondiente, los cuales tendrán carácter administrativo, conforme a lo dispuesto en la normativa de expropiación forzosa.

2. El Ayuntamiento ordenará y ejecutará el desahucio y lanzamiento en los plazos y condiciones señalados en la normativa de expropiación forzosa.

Artículo 23. *Obligaciones del adquirente*

El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta forzosa a que se refiere este título quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, entendiéndose suspendido este plazo desde el momento de la solicitud de la preceptiva licencia urbanística hasta su resolución, a partir de la fecha de toma de y posesión de la finca, e imprimirles el desarrollo adecuado para su normal terminación.

El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

Disposición transitoria única

Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza se regirán por la normativa de aplicación en el momento de inicio del expediente administrativo correspondiente.

Disposición final única

Esta ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles de su publicación.

Que contra el referido acuerdo definitivo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, en el plazo de dos meses, contados a partir de la publicación del presente edicto en el *Boletín Oficial de la Provincia*, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Málaga.

Rincón de la Victoria, 14 de febrero de 2014.

El Alcalde, firmado: José Francisco Salado Escaño.