

# Guia per a l'Edificació i Rehabilitació forçosa

Agent rehabilitador i  
Agent edificador



València, gener 2022



GENERALITAT  
VALENCIANA

Conselleria de Política  
Territorial, Obres Públiques  
i Mobilitat

TOTS  
A UNA  
veu

---

## **DIRECCIÓ**

**Director General d'Urbanisme**  
Vicente Joaquín García Nebot

**Subdirecció General d'Urbanisme**  
Anna Piñeiro Valls

## **REDACCIÓ**

Dña Amparo Baixauli González  
D. Juan Bautista Gabriel Daudí  
*Advocats Urbanistes*

## **COL·LABORACIÓ**

D. Gerardo Roger Fernández Fernández  
*Arquitecte-Urbanista*

## **DISSENY I MAQUETACIÓ**

Isabel Giner Marco

Edita: Conselleria de Política Territorial,  
Obres Públiques i Mobilitat

ISBN: 978-84-482-6687-5

© De la present edició: Conselleria de Política  
Territorial, Obres Públiques i Mobilitat

---



## Agraïments

Elaborar una guia perquè uns altres sàpien el camí a seguir, per a facilitar procediments, simplificar tràmits i analitzar documents jurídics, no és una cosa fàcil. I menys encara quan estem parlant de l'edificació i la rehabilitació forçosa. Dues institucions que, tot i que estan en la nostra legislació urbanística estatal i autonòmica des de fa dècades, no han sigut aplicades per les administracions públiques i, menys encara, per la propietat.

Per això, agraïm l'intens treball dut a terme per l'equip redactor, format per la Sra. Amparo Baixauli González i el Sr. Juan Bautista Gabriel Daudí, dos reconeguts advocats urbanistes experts, àmpliament coneixedors de la gestió urbanística i dels procediments administratius complexos que regulen el nostre urbanisme.

Amb la col·laboració inestimable de l'arquitecte urbanista Sr. Gerardo Roger Fernández Fernández.

I, finalment, als serveis tècnics de la Direcció General d'Urbanisme, que amb la seua experiència han supervisat tot el procediment d'elaboració d'aquesta guia bàsica.

**El Director General d'Urbanisme**  
**Vicente J. García Nebot**

# Índex

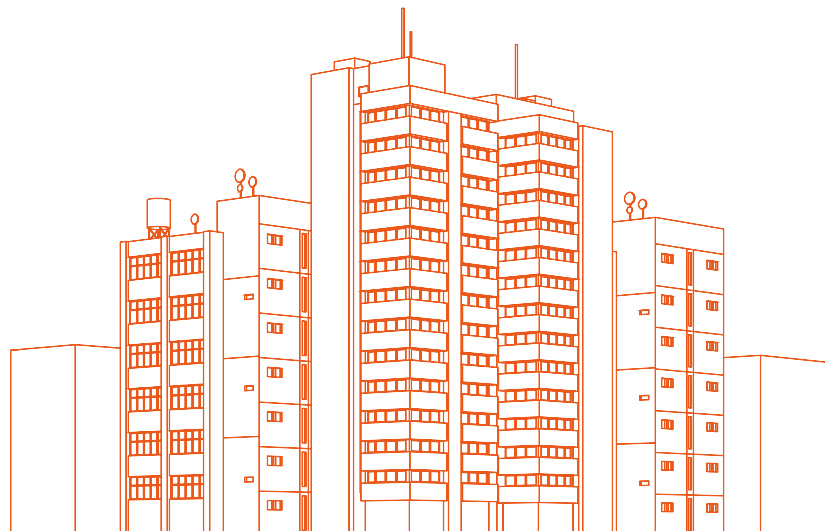
---

GUIA PER A L'EDIFICACIÓ I  
REHABILITACIÓ FORÇOSA



## Índex

<b>01. Pròleg</b>	<b>6</b>
<b>02. Obligacions i drets dels subjectes obligats</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Obligacions de l'Ajuntament</b>	<b>12</b>
<b>2.2 Drets de la propietat</b>	<b>13</b>
<b>2.3 Obligacions de la propietat</b>	<b>14</b>
<b>03. Glossari de termes</b>	<b>16</b>
<b>04. Esquema de procediments</b>	<b>27</b>
<b>05. Actuacions recomanades</b>	<b>32</b>
<b>5.1 Rehabilitació d'edificis</b>	<b>33</b>
<b>5.2 Edificació de solars vacants</b>	<b>37</b>
<b>06. Preguntes bàsiques més freqüents</b>	<b>41</b>
<b>07. Supòsits aconsellats</b>	<b>50</b>
<b>7.1. Estructures i edificació inacabades</b>	<b>51</b>
<b>7.2. Solars o edificacions ruïnoses de propietat desconeguda</b>	<b>52</b>
<b>7.3. Les actuacions de dotació</b>	<b>52</b>
<b>08. Formularis</b>	<b>53</b>



# Pròleg

---

GUIA PER A L'EDIFICACIÓ I  
REHABILITACIÓ FORÇOSA

01

# 01

## Pròleg

La Direcció General d'Urbanisme de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat ha acordat establir, mitjançant aquesta guia, els procediments bàsics i criteris per a l'activació i posada en marxa de les figures urbanístiques de l'agent edificador i l'agent rehabilitador.

Des dels orígens de la regulació urbanística s'han desenvolupat i aprovat diversos criteris i normes d'actuació a fi de sistematitzar i garantir el correcte dret a l'edificació, figura que ha quedat postergada en els últims anys a conseqüència de la crisi immobiliària de 2007, basada en els creixements expansius d'urbanització de sòl urbanitzable i rústic, diametralment oposada a la figura de ciutat compacta que es pretén hui.

Un dels àmbits competencials d'aquesta direcció general, que —de ben segur— generarà la desitjada dinamització del sector, és la possibilitat d'intervindre sobre el dret de propietat d'acord amb el contingut jurídic de la **funció social** d'aquest, segons l'article 33 de la Constitució Espanyola.

Aquest document, per tant, tracta de proposar el contingut, l'ordre, el format i la presentació de les propostes edificatòries o rehabilitadores d'acord amb la normativa vigent, a partir del recull de totes les recomanacions i consideracions a tindre en compte de cara a definir els treballs i enumerar les matèries que s'han d'analitzar, així com definir les condicions i criteris tècnics que han de servir de base a les propostes de programació i, finalment, concretar la redacció i presentació de documents en què intervinga l'operador/ora que es postula com a edificador/ora o rehabilitador/ora, de manera que el treball complisca els estàndards mínims fixats per normativa. No obstant això, l'objectiu final que pretén aconseguir aquesta guia és establir procediments bàsics i senzills pels quals els ajuntaments i els inversors puguen accedir a la rehabilitació del patrimoni immobiliari edificat i el desenvolupament de l'edificació dels immobles i solars siga molt senzill i sense resistències per part de la propietat, sia perquè l'inversor i la propietat arriben a acords, sia perquè és una propietat abandonada pels seus titulars.

Això permetrà que el capital inversor se centre exclusivament en l'activitat edificatòria o rehabilitadora a executar, de manera que s'eliminen, en la mesura que siga possible, les ambigüitats que inevitablement es produirien en tot cas.

Una prova del fet que es tracta d'una figura que no pot considerar-se nova radica en el Projecte de Llei d'eixample de 1861, de Posada Herrera, de reforma, sanejament, eixample i altres millores de les poblacions, que regulava l'obligació d'edificar els solars, i encara que no va quedar finalment aprovat, possibilitava l'alienació forçosa dels solars que no reblien l'edificabilitat obligatòria, per qüestions socials. Aquesta proposta, juntament amb el Projecte de Llei sobre foment de l'edificació de Joaquín Chapaprieta, de 1923, constitueixen l'embrió que va suposar el foment de l'edificació, mitjançant la promulgació de la normativa posterior de la Llei de solars de 1945 i la Llei del sòl de 1956, que rebutjaven les teories especulatives del sòl.

La posterior Llei de sòl de 1956, recolzada en la Llei d'expropiació forçosa de 1954, segons la qual ningú podrà ser privat dels seus béns i drets si no és per causa justificada d'utilitat pública i mitjançant la indemnització corresponent, i de conformitat amb el que es disposa per les lleis, van establir l'actual règim urbanístic del sòl, en què es fixaven límits, mitjançant el planejament urbanístic i la seua normativa, davant de la concepció liberalitzadora, fixada en el Codi Civil des dels seus orígens del dret romà.

L'Estatut de la propietat del sòl es regula en l'article 33 de la Constitució, que, sense perjudici del contingut jurídic de la propietat privada, estableix **la funció social del dret de propietat** i en delimita el contingut. Al seu torn, en l'article 47, la Constitució estableix que tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat i que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per a fer valdre aquest dret.

El règim estatal actual està establert en l'article 17 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que recull, així mateix, les conseqüències de l'incompliment d'aquests deures en els seus articles 49 i 50 i que habilita l'Administració en cas d'incompliment a l'execució subsidiària, l'aplicació del règim de venda o substitució forçosa o qualssevol altres conseqüències derivades de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

La normativa vigent autonòmica a la Comunitat Valenciana, DECRET LEGISLATIU 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, regula aquesta figura en l'article 179 i següents.

Malgrat aquest context normatiu, s'observa que el fi últim d'edificació dels solars i rehabilitació d'edificis per a la seua posada en el mercat es veu impedit per la inactivitat injustificada dels seus titulars.

La pràctica ha demostrat que l'aplicació de polítiques de rehabilitació i construcció d'edificis i solars genera dos problemes pel que fa a solars no edificats. La complexitat —el primer d'aquests— derivada d'un component civil fort que impedeix postular-se, pel licitador eventual, com a edificador o rehabilitador en una propietat aliena en un context d'economia de mercat, malgrat disposar de normativa aplicable al cas des de fa dècades, amb un cert paral·lelisme amb el que ha ocorregut amb els programes d'actuació integrada al començament de segle. En aquest cas, l'Administració ha d'establir els mecanismes àgils i eficaços que permeten dotar de seguretat jurídica i confiança el sistema procedimental, que comportarà la disposició efectiva i accessible del nombre d'immobles edificats predeterminats pel planejament.

En segon lloc, la pràctica de les polítiques d'edificació residencial i industrial evidencien que aquestes resulten molt costoses i requereixen disposar de recursos econòmics ingents, tant públics com privats, que han de mantenir-se al llarg del temps. Aquest inconvenient ha d'activar-se i complementar-se amb l'activitat publicoprivada que ofereix la posada en marxa de la disponibilitat de la normativa urbanística.



El problema més greu que han patit sempre aquests procediments administratius ha sigut la conflictivitat administrativa i judicial que porten aparellada, que espanten qualsevol inversor davant la falta de seguretat jurídica i econòmica. Per això, aquesta guia intenta ajudar a evitar la conflictivitat mitjançant consells que permeten acudir a la rehabilitació i construcció dels immobles en els quals siga previsible l'acord entre les parts o senzillament no hi haja conflictivitat, perquè la titularitat de la propietat és desconeguda.

Es pretén, des de la Direcció General, disposar d'un mecanisme que possibilita una aplicació pràctica d'execució del planejament urbanístic fins a les seues previsions finals: l'edificació i posada en ús dels immobles segons les previsions del Pla general.

La crisi financera i immobiliària de 2007 va donar lloc a un estoc important de solars no edificats que no van poder trobar un promotor públic o privat que rehabilitara o edificara els actius que hi havia, i va comportar la reducció, fins a nivells insignificants, de la construcció de nova planta.

En aquest context de crisi edificatòria, i com que hi ha actius en mans de "propietaris no edificadors", la política de construcció ha d'implementar-se amb el desenvolupament procedimental per les mateixes administracions i, de la mateixa manera, s'ha d'incentivar la transferència a la propietat privada de la càrrega edificatòria, amb la finalitat de dotar d'utilitat econòmica els béns immobles no edificats i que els titulars històrics en perden la possessió efectiva a fi del compliment de l'interés general i la funció social del dret de propietat, mitjançant la salvaguarda dels seus drets edificatoris i indemnitzadors.

La normativa reguladora vigent afecta tots els àmbits bàsics de l'activitat immobiliària i el dret a la propietat dels titulars, ja que pretén establir un entorn de seguretat jurídica necessari per a involucrar la iniciativa privada en la reindustrialització de la Comunitat Valenciana i propiciar solucions al problema de l'habitatge.

El document que presentem és la contribució de la Direcció General d'Urbanisme a la dinamització i clarificació necessàries dels instruments urbanístics, dins del marc constitucional, de les mesures de política de reindustrialització i d'habitatge i la seua interrelació amb el dret de propietat. El treball analitza, des del punt de vista urbanístic, els límits del concepte de dret de propietat, la incorporació de la funció social a aquest, les seues repercussions i les limitacions en la política de reindustrialització i d'habitatge.

Per a propiciar aquesta pretesa dinamització, justificada en l'interés general de la comunitat i en la funció social de la propietat, se sintetitza el procediment aplicable per a imposar les penalitzacions al propietari no edificador i no rehabilitador.

Aquesta guia bàsica pretén establir uns criteris objectius, senzills i comprensibles que permeten facilitar la posada en marxa de la figura de l'agent edificador i de l'agent rehabilitador pels ajuntaments, amb la finalitat de culminar plenament l'Estatut jurídic del dret de propietat.

Amb aquesta finalitat, aquesta guia defineix els aspectes següents:

- ◆ Obligacions i drets dels subjectes obligats
- ◆ Glossari de termes
- ◆ Procediments
- ◆ Relació d'actuacions
- ◆ Preguntes i respostes
- ◆ Formularis

Finalment, com a instrument que permetrà donar solucions noves a problemes antics, en la nostra normativa es regulen per primera vegada les **actuacions de dotació**. Amb aquesta fórmula i la possibilitat de constituir **complexos immobiliaris** que permeten compensar la insuficiència de dotacions en determinats àmbits, poden permetre's actuacions a la ciutat consolidada que, d'una altra manera, serien impossibles.



# Obligacions i drets dels subjectes obligats

---

GUIA PER A L'EDIFICACIÓ I  
REHABILITACIÓ FORÇOSA

02

# 02

## **Obligacions i drets dels subjectes obligats**

En les actuacions urbanístiques edificatòries, els protagonistes que interveuen en l'obtenció de parcel·les urbanitzades edificades són l'Administració municipal, el titular de drets sobre la parcel·la, que ha de servir de suport a l'edificació prevista pel planejament, i l'agent edificador-urbanitzador-rehabilitador. Vegem, per tant, l'acompliment de les seues funcions en funció dels drets i obligacions establits en la normativa estatal i autonòmica.

### **2.1 Obligacions de l'Ajuntament**

#### *Delimitació de l'àmbit*

Els ajuntaments en municipis de població de més de 10.000 habitants hauran de delimitar àmbits a l'efecte de dictar ordres d'edificació, rehabilitació o execució d'actuacions aïllades, atés un estudi objectiu de la demanda real d'habitatge en la zona o, si és el cas, de sòl per a activitats productives, i d'acord amb criteris materials o territorials, expressos i objectius de prioritat en el foment de l'edificació.

Si no hi ha aquesta delimitació formal, des del 8 de febrer de 2020, tal com disposa l'article 188.4 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP), es presumeix que aquest àmbit coincideix:

- ◆ Amb el sòl d'ús residencial del municipi efectivament urbanitzat abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/94 de la Generalitat Valenciana, reguladora de l'activitat urbanística (LRAU).
- ◆ Amb tot el sòl urbà d'ús terciari o industrial.

En els municipis de població inferior a 10.000 habitants, la delimitació d'àmbits d'actuació i les obligacions derivades d'aquests, regulades en aquest precepte i concordants, serà una facultat discrecional de l'ajuntament.

### *Execució del planejament urbanístic*

L'activitat urbanística té com a fi últim l'execució del planejament, no sols des del punt de vista de l'ordenació, pel que fa a l'obtenció de dotacions, sinó també pel que fa al rebliment de l'edificabilitat lucrativa prevista en aquest. Hem de descartar la raó de ser del planejament com el mitjà d'aconseguir únicament terrenys dotacionals i parcel·les urbanitzades. La comesa d'aquest va més enllà.

El planejament, una vegada aprovat, comporta dues funcions essencials, com són: (i) l'obtenció dels terrenys dotacionals i la seua urbanització, i (ii) la materialització de tota l'edificabilitat lucrativa que li assigna el planejament. Els dos són aspectes fonamentals de l'activitat urbanística, i aquesta guia se centra en el desenvolupament d'aquesta segona funció.

## **2.2 Drets de la propietat**

En els solars o terrenys subjectes a actuació aïllada, mentre no estiguen inclosos en un programa d'actuació o en un àmbit de reforma interior, els seus propietaris podran fer-ne, gaudir-ne i disposar-ne de l'aprofitament subjectiu, i podran:

- ◆ Edificar-lo, si la qualificació urbanística de la seua parcel·la ho permet i no tenen càrregues ni deures urbanístics pendents de satisfer.
- ◆ Transferir-lo per a la seua materialització en sòl apte per a fer-ho, quan l'ordenació urbanística afecte el terreny a una dotació pública.
- ◆ Reservar-se'l, per a la transferència posterior d'aquest, amb la cessió prèvia gratuïta del seu terreny a l'Administració.
- ◆ Sol·licitar l'expropiació, en les condicions i supòsits previstos, després d'acreditar la impossibilitat legal d'edificar o transferir l'aprofitament reservat.

### 2.3 Obligacions de la propietat

La propietat d'immobles que siguen susceptibles de ser edificats o rehabilitats per a albergar usos residencials, industrials o terciaris i que estiguen situades en sòl urbà, així com els altres obligats d'acord amb la legislació del sòl de l'Estat, tenen l'obligació de dotar els terrenys sobre els quals se situa l'edificació dels serveis urbanístics bàsics i edificar-los/rehabilitar-los en termini.

La propietat del solar haurà de sol·licitar llicència d'edificació en el termini establert en el pla o en el programa d'actuació en el qual estiga inclòs. Si el pla no determinara el termini, aquest seria de **DOS ANYS** des que el terreny haguera adquirit la condició de solar **o s'haguera constituït una actuació de dotació**, o de **SIS MESOS** des que s'haguera emés l'ordre de conservació o rehabilitació corresponent.

La propietat de terrenys inclosos en l'àmbit d'una actuació aïllada en sòl urbà haurà d'iniciar el procés d'edificació i, si és el cas, urbanització, en el termini establert en el pla. Si el pla no determinara el termini, aquest seria de dos anys des que fora possible la seua programació com a actuació aïllada.

Els plans hauran de fixar els terminis d'edificació de solars i, si és el cas, urbanització d'actuacions aïllades en sòl urbà, ateses les circumstàncies econòmiques, socials i d'ordenació urbana, **sense que en cap cas aquest termini pugui ser superior a sis anys.**

La propietat de solars i edificis a rehabilitar haurà d'iniciar l'edificació o rehabilitació i, si és el cas, la urbanització a la qual tinga obligació, i acabar-la en els terminis fixats pel pla o el programa i concretats en la llicència municipal. Si no hi ha aquests terminis, s'entendrà que l'interessat disposa d'un termini de sis mesos per a iniciar les obres, i vint-i-quatre mesos per a acabar-les; s'admetran interrupcions en aquests terminis, que no podran excedir, en total, els sis mesos.

L'atorgament de llicència urbanística per a la construcció de parcel·les o solars en sòl urbà requereix, si no es desenvolupen programes, que el seu titular complisca les condicions següents:

- ◆ Assumir, garantir i complir la **conversió de la parcel·la en solar** o que es garantisca prou la seua urbanització simultània a l'edificació, i afermançar íntegrament el cost de les obres d'urbanització necessàries i el compromís de no utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització; aquesta condició s'ha d'incloure en les transmissions de propietat o ús de l'immoble.
- ◆ Abonar, si és el cas, l'import dels cànon d'urbanització establerts.
- ◆ **Transmetre a l'Administració el sòl dotacional** necessari per a urbanitzar, i dotar la parcel·la de la condició de solar, sense perjudici de servir-se d'aquesta cessió per a adquirir els excedents d'aprofitament la construcció dels quals siga obligatòria o que es pretenguen edificar, o, alternativament, reservar-se l'aprofitament del sòl cedit.

El ple compliment de totes les condicions anteriors pel titular d'una parcel·la urbana o solar, li reportarà la **patrimonialització de l'aprofitament urbanístic** i l'obligació consegüent de materialització amb subjecció al termini establert en la llicència o en la llei urbanística.

Una vegada patrimonialitzat l'aprofitament urbanístic, la propietat de construccions i edificis haurà de mantindre'ls en condicions de seguretat, funcionalitat i habitabilitat, fent els treballs i obres necessàries per a conservar aquestes condicions o ús efectiu que permeten obtenir l'autorització administrativa d'ocupació o el títol equivalent per a la destinació que els siga propi.

La propietat de tota edificació amb ús residencial destinat a habitatge d'antiguitat superior a cinquanta anys, haurà de promoure, almenys cada deu anys, la realització d'una **inspecció tècnica**, a càrrec d'un facultatiu competent que avalue l'estat de conservació de l'edifici, que preveja aspectes relatius a l'estat de conservació, l'accessibilitat universal i l'eficiència energètica.

La propietat d'edificis d'ús residencial que pretenguin acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, hauran de disposar del corresponent **informe d'avaluació de l'edifici** amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent.

Les parcel·les que no tinguen la condició de solar per a ser edificades requereixen la seua conversió prèvia en solar o que es garantisca prou la seua urbanització simultània a l'edificació mitjançant el finançament de l'import íntegre del cost de les obres d'urbanització necessàries i el compromís de no utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització; aquesta condició s'ha d'incloure en les transmissions de propietat o ús de l'immoble. La llicència urbanística que autoritze la simultaneïtat estipularà aquesta condició per a la seua eficàcia, que també es farà constar en les escriptures d'obra nova que s'atorguen i en les inscripcions que es practiquen.

No obstant això, les edificacions que hi havia abans de l'entrada en vigor de la LOTUP en sòl urbanitzable o urbà, podran obtenir llicència d'ocupació o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que, a més de ser compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, disposen de sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, si no n'hi ha, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i proveïment d'aigua potable.

Els solars o parcel·les s'hauran d'edificar en els terminis i condicions establerts pel planejament vigent; així mateix, s'hauran d'alçar i sufragar les càrregues d'urbanització que els graven i s'haurà de compensar, si és el cas, l'excedent d'aprofitament. Per als casos d'atribució d'increment d'aprofitament establert mitjançant la revisió o modificació del pla, s'haurà de satisfer la cessió de sòl dotacional corresponent segons el TRLOTUP i la del percentatge d'aprofitament que correspon a l'Administració, en els termes de l'article 82 del TRLOTUP.

# Glossari de termes

---

GUIA PER A L'EDIFICACIÓ I  
REHABILITACIÓ FORÇOSA

03





## **Glossari de termes**

### **Funció social del dret de propietat**

Aplicació i delimitació de l'Estatut del dret de propietat mitjançant les limitacions que estableix la legislació, que s'allunye d'un concepte de propietat absolut, en què la propietat, pel fet de ser-ho, disposa de drets i d'obligacions, de manera que no resulten perjudicials per a l'interés públic ni contraris a l'ordenament jurídic.

### **Solar**

Són solars les parcel·les dividides o conformades legalment, que tinguen característiques adequades per a servir de suport a l'aprofitament que els assigne el pla i que estiguen, a més, urbanitzades d'acord amb les alineacions, rasants i normes tècniques establides per aquest. S'exigirà la seua dotació, almenys, amb aquests serveis:

- ◆ Accés rodat fins a aquestes per via pavimentada, de manera que totes les vies amb les quals afronten hauran d'estar obertes a l'ús públic i en condicions adequades.
- ◆ Subministrament d'aigua potable i energia elèctrica, amb els cabals i la potència suficients per a l'edificació prevista.
- ◆ Evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram connectada a estació depuradora d'aigües residuals. S'autoritzaran justificadament sistemes individuals amb un nivell de protecció ambiental equivalent a l'assolit mitjançant el sistema de clavegueram connectat a estació depuradora.
- ◆ Accés per a vianants, rastells de voreres i enllumenat públic en, almenys, una de les vies amb què afronte la parcel·la.

### **Deure de conservació**

És l'obligació de la propietat d'un edifici el fet de complir les exigències de seguretat, funcionalitat, habitabilitat, salubritat, accessibilitat i adorn en l'àmbit de les actuacions urbanístiques, així com les derivades de la normativa cultural i turística, i d'adaptació a l'entorn, que permeten obtenir l'autorització administrativa d'ocupació o el títol equivalent per a la destinació que els siga pròpia.



### Obligats al deure de conservació en edificacions

En edificacions resulta obligada la propietat dels terrenys, construccions, edificis o instal·lacions, fins al límit del contingut normal del deure de conservació.

### Deure legal de conservació

És el límit de les obres que hagen d'executar-se a costa de la propietat. Quan se supere aquest límit, seran a càrrec dels fons de l'administració que ordene les obres que l'excedisquen per a obtindre millores d'interés general.

### Límit del deure legal de conservació

S'estableix en la meitat del valor actual de construcció d'un immoble de nova planta, equivalent a l'original, en relació amb les característiques constructives i la superfície útil, construït amb les condicions necessàries perquè la seua ocupació siga autoritzable o, si és el cas, quede en condicions de ser legalment destinat a l'ús que li siga propi.

### Agent rehabilitador

És l'organisme públic o la persona física o jurídica adjudicatària en concurs públic, en el si d'un procediment de rehabilitació forçosa, encarregada d'adoptar les actuacions rehabilitadores necessàries que permeten obtenir la llicència d'ocupació d'un immoble edificat, a canvi d'una retribució en espècie **de valor econòmic equivalent als costos de rehabilitació que assumeix**, com a conseqüència de la declaració d'incompliment d'aquesta obligació per la propietat.

### Ruïna legal

És procedent la seua declaració quan el cost de les reparacions necessàries per a retornar l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals a un edifici o construcció manifestament deteriorada, o per a restaurar-hi les condicions mínimes que en permeten l'ús efectiu, supere el límit del deure normal de conservació.

És procedent, així mateix, la declaració de ruïna quan la propietat acredite haver complit puntualment el deure d'inspecció periòdica amb l'execució diligent de les obres recomanades, almenys, en dues ocasions consecutives, i el cost d'aquestes, unit al de les que estiguen pendents d'efectuar-se,



supere el límit del deure normal de conservació, de manera que s'aprecie una tendència constant i progressiva en el temps a l'augment de les intervencions necessàries per a la conservació de l'edifici.

La declaració de ruïna legal respecte a un edifici no catalogat, ni objecte d'un procediment de catalogació, determina, per a la propietat, l'obligació de rehabilitar-lo o demolir-lo, a elecció seua.

La declaració de ruïna legal respecte a un edifici no catalogat, o objecte del procediment de catalogació, comportarà, per a la propietat, l'obligació d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantindre'l en condicions de seguretat.

### **Ruïna imminent o extraordinària en edifici catalogat**

És procedent la seua declaració, per l'ajuntament, quan l'estat de l'edifici pose en perill l'estabilitat i seguretat d'aquest, i el mateix ajuntament pot ordenar el desallotjament o l'adopció de mesures urgents i necessàries per a prevenir o evitar danys en els béns públics o a les persones. Excepcionalment, caldrà ordenar la demolició quan aquesta siga imprescindible per a impedir perjudicis més grans.

L'adopció de les mesures cautelars disposades per l'ajuntament per a evitar la ruïna imminent no pressuposa la declaració de la situació legal de ruïna, però determinen l'inici del procediment per a la seua declaració, i determinaran la incoació automàtica d'un procediment contradictori d'incompliment del deure de conservació de l'edificació.

### **Ordre d'execució d'obres de conservació i d'obres d'intervenció**

Resolució administrativa per la qual s'ordena l'execució d'obres de conservació o d'intervenció en edificis que ja hi havia. S'adoptarà, per la Generalitat, en cas d'immobles catalogats, i per l'ajuntament, en la resta d'edificis. L'ordre pot imposar l'execució d'obres de reparació, conservació i rehabilitació dels edificis deteriorats i dels immobles vacants que estiguen en condicions deficientes per a ser utilitzats, i es prenen les mesures necessàries per a exercir, si és el cas, la tutela i defensa dels interessos dels inquilins. Ha de complir-se en el termini de 6 mesos.

El propietari pot sol·licitar la llicència de rehabilitació o demolició, llevat que l'edifici estiga catalogat. També pot proposar alternatives tècniques per a les obres o sol·licitar raonadament una pròrroga en l'execució d'aquestes.



## Incompliment injustificat de l'ordre d'execució de conservació

L'incompliment injustificat de l'ordre faculta l'Administració per a adoptar:

- ◆ **l'execució subsidiària a costa de l'obligat, fins al límit del deure de conservació.** Si el propietari fera cas omís de dos requeriments consecutius de l'Administració, l'alcaldia quedaria habilitada per a acordar la declaració d'utilitat pública o interès social de l'immoble i iniciar-ne el procediment d'expropiació, la propietat del qual seria restituïda en el seu dret quan el titular sol·licitara la llicència municipal pertinent en cas d'edificació o rehabilitació i haguera satisfet les despeses generades per l'execució subsidiària, en cas que aquesta l'haguera duta a terme l'Administració.
- ◆ **la imposició de fins a deu multes coercitives,** amb periodicitat mínima mensual, per valor màxim, cadascuna d'aquestes, d'una desena part del cost estimat de les obres ordenades.

L'import de les multes coercitives es destinarà preferentment a cobrir les despeses que genere l'execució subsidiària de l'ordre incomplida, i s'imposaran amb independència de les sancions que corresponga per la infracció o infraccions comeses.

- ◆ la convocatòria de procediment d'execució substitutòria, en els termes establits per als programes d'actuació aïllada en substitució del propietari per incompliment del deure d'edificar.
- ◆ la declaració de l'incompliment del deure d'edificar.

## Obligats al deure d'edificació de solars

La propietat de sòl en situació d'urbanitzat (SOLAR) té el deure d'edificar-lo en termini, amb els requisits i condicions establits.

## Obligats al deure de completar la urbanització per a obtindre la condició de solar

La propietat de sòl en situació d'urbanitzat, però que no tinga algun dels serveis urbanístics exigibles per a convertir-lo en solar, té el deure de completar la urbanització dels terrenys per a **obtindre la condició de solar** i edificar-lo en termini, amb els requisits i condicions establits.



### Agent edificador

És l'organisme públic o persona física o jurídica adjudicatària en concurs públic, encarregada d'edificar l'aprofitament íntegre objectiu que permet el planejament en un solar vacant, a canvi d'una retribució en espècie **de valor econòmic equivalent als costos d'execució que assumeix**, a conseqüència de la declaració d'incompliment d'aquesta obligació pel propietari.

### Ordre d'edificació forçosa

Resolució municipal mitjançant la qual s'ordena a la propietat —la qual podrà oposar-s'hi si no n'hi ha incompliment— sol·licitar, en el termini de dos mesos, llicència d'edificació o presentar un PAA (programa d'actuació aïllada) i edificar efectivament, amb la prestació d'una garantia equivalent al 5 % del cost de les obres mitjançant la presentació del projecte bàsic d'edificació.

També podran manifestar la seua voluntat d'adherir-se al **règim concertat amb el promotor que siga seleccionat en concurrència pública en el règim de substitució forçosa** en la modalitat de pagament amb parts de l'edificació en règim de propietat horitzontal, sense necessitat d'adoptar la resolució de declaració d'incompliment.

S'inscriu en el Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar (RMSER) i es comunica al Registre de la Propietat per a obtindre'n l'anotació.

### Ordre de rehabilitació forçosa

Resolució municipal mitjançant la qual s'ordena a la propietat —la qual podrà oposar-s'hi si no n'hi ha incompliment— sol·licitar, en el termini de dos mesos, llicència d'obres per a la rehabilitació, amb la prestació d'una garantia equivalent al 5 % del cost de les obres mitjançant la presentació del projecte bàsic d'edificació.

Aquesta ordre es podrà donar en els casos en què el cost de la rehabilitació siga inferior al 50 % del valor de l'immoble en la restitució a nou o bé quan s'haja declarat la ruïna de l'edifici i la propietat opte per acollir-se al sistema de rehabilitació forçosa en lloc d'optar per l'enderrocament d'aquest.

També podran manifestar la seua voluntat d'adherir-se al **règim concertat amb el promotor que siga seleccionat en concurrència pública en el règim de substitució forçosa** en la modalitat de pagament amb parts de l'edificació en règim de propietat horitzontal, sense necessitat d'adoptar la resolució de declaració d'incompliment.

S'inscriu en el Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar (RMSER) i es comunica al Registre de la Propietat per a obtindre'n l'anotació.



### Declaració de l'incompliment del deure d'edificar o de rehabilitar

Resolució municipal que posa fi al procediment del deure d'edificar **o de rehabilitar**, i es dicten, després que la propietat incomplisca, les opcions contingudes en l'ordre d'edificació **o de rehabilitació**. Mitjançant aquesta s'ordena: (i) la inscripció de l'immoble en el Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar (RMSER), (ii) es penalitza la propietat amb una minoració del seu aprofitament subjectiu fins a un 50 %, (iii) es tria el règim d'edificació forçosa mitjançant: substitució forçosa, venda forçosa o expropiació forçosa, segons convinga als interessos públics.

La declaració d'incompliment del deure d'edificar comporta la caducitat de les llicències que s'hagen atorgat, prèvia audiència del titular d'aquesta.

### Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar (RMSER)

És un registre municipal de consulta pública en el qual s'inclouen, amb efectes declaratius, els immobles en règim d'edificació o rehabilitació forçosa i aquells sobre els quals hi haja una ordre d'edificació o rehabilitació forçosa en vigor. Aquesta inclusió haurà de notificar-se al Registre de la Propietat per a la seua inscripció mitjançant nota marginal. **El fet que no hi haja RMSER no afecta la validesa ni l'eficàcia de les declaracions declaratòries d'incompliment** ni impedeix els processos d'edificació forçosa.

### Execució forçosa

Règim jurídic pel qual l'Administració, davant l'incompliment d'un acte administratiu, assumeix l'execució d'aquest per mitjà de diversos procediments: execució subsidiària, multes coercitives, compulsió sobre les persones, etc.

### Execució subsidiària

Execució, per la mateixa Administració i a costa de l'obligat, d'un acte administratiu incomplert per aquest. S'emmarca en la potestat d'execució forçosa de l'Administració.

### Edificació forçosa

Règim jurídic en el qual s'inclou un immoble a conseqüència de la declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar, de la propietat o qui estiga obligat a fer-ho. Es desenvolupa mitjançant qualsevol dels procediments de substitució, venda i expropiació forçoses.



### Substitució forçosa o execució substitutòria

Procediment d'edificació forçosa pel qual s'atribueix a un tercer l'obligació d'edificar, davant l'incompliment de la propietat o qui estiga obligat a fer-ho. Es duu a terme per mitjà d'adjudicació de la condició d'agent edificador o rehabilitador, mitjançant procediment sotmés a publicitat i concurrència en el si d'un programa d'actuació aïllada.

### Venda forçosa

Procediment d'edificació forçosa pel qual s'adjudica, per a la seua edificació, el domini d'un bé mitjançant subhasta o concurs. Es considera el **mètode prioritari en cas que no hi haja conveni amb la propietat**.

### Actuació concertada

És la modalitat d'actuació aïllada mitjançant concurs que resulta de la subscripció prèvia de conveni entre la propietat i l'ajuntament, pel qual la primera es compromet a participar en el programa d'actuació aïllada en els termes d'aquest.

### Expropiació forçosa

És l'acte administratiu per mitjà del qual, després de la declaració d'utilitat pública i interès social i aplicant-hi totes les garanties, es priva la propietat d'un bé que integra el seu patrimoni, però hi ha una compensació justa.

### Reparcel·lació voluntària

La reparcel·lació és la nova divisió de finques ajustada al planejament per a adjudicar-les entre els afectats segons el seu dret, de manera que es materialitzen —entre altres— l'equidistribució de beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

Són voluntàries les reparcel·lacions, contínues o discontinües, concertades entre els afectats per a concretar el compliment de les seues obligacions urbanístiques d'una manera més d'acord amb les seues preferències.



### Reparcel·lació horitzontal forçosa

Consisteix en l'adjudicació, fins i tot forçosa, de departaments (finques registrals independents) d'una obra nova declarada en construcció a canvi de les propietats primitives, amb observança de la proporcionalitat, equitat en el seu valor, principi de coincidència i proximitat, i són aplicables els coeficients de valoració objectiva o compensacions en metàl·lic en cas d'inaplicació d'aquests.

La part alíquota de l'obra adjudicada a l'agent edificador o rehabilitador, de valor equivalent als costos d'execució assumits per aquest, ha d'avaluar-se abans de la inscripció registral de l'obra nova en construcció.

Rep l'obra edificada qui en sufraga els costos o aporta l'immoble.

Es formalitzarà mitjançant escriptura pública, atorgada per l'agent edificador o rehabilitador, prèvia autorització de l'administració actuant.

### Programa d'actuació aïllada (PAA):

Les actuacions aïllades consisteixen en l'edificació de solars o la rehabilitació d'edificis mitjançant llicència d'obres. També són actuacions aïllades les que es desenvolupen mitjançant programa, quan no és possible dur-les a terme directament mitjançant llicència d'obres.

El PAA pot comportar com a fi complementari:

- ◆ L'execució d'obres accessòries d'urbanització per a convertint-la en solar.
- ◆ La urbanització i edificació de parcel·les incloses en xicotetes àrees urbanes de municipis de caràcter rural amb escassa població.
- ◆ La reparcel·lació horitzontal de la finca, quan siga necessària.





### Programa d'actuació (PA)

Els programes d'actuació (PA) tindran per objecte:

- ◆ Ordenar el procés de gestió urbanística.
- ◆ Regular les relacions entre la propietat, l'agent **edificador o rehabilitador** i l'Administració.
- ◆ Determinar els drets i obligacions dels afectats, i fixar-ne el contingut econòmic.
- ◆ Planificar la cronologia i etapes per al desenvolupament de les obres i actuacions reparcel·latòries.
- ◆ Delimitar o redelimitar unitats d'execució.
- ◆ Concretar reserves de terrenys per a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.
- ◆ Programar l'edificació de solars, **d'edificis sotmesos al règim d'una actuació** de dotació o la rehabilitació d'edificis.

### Actuació de dotació

Són les actuacions urbanístiques que modifiquen el planejament en la ciutat consolidada, les determinacions de les quals tenen per objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per a reajustar-ne la proporció amb la màxima edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística a una o més parcel·les de l'àmbit i que no requerisquen la reforma o renovació de la urbanització d'aquest.

### Complex immobiliari

Conjunt de finques registrals en el qual s'engloba una sèrie de supòsits heterogenis d'organització permanent de la propietat horitzontal d'un immoble amb les possibles característiques següents:

Existència d'una pluralitat de finques que es relacionen jurídicament::

- ◆ Sia per mitjà d'una sèrie **d'elements comuns** vinculats *ob rem*<sup>1</sup> amb la titularitat d'aquestes finques.
- ◆ Sia arran de l'existència d'un **règim comú d'obligacions** o vinculacions, de naturalesa pública o privada, que recauen *propter rem*<sup>2</sup> sobre les diverses finques.

1. La vinculació *ob rem* se sol utilitzar per a vincular dues finques registrals diferents (o per a vincular una finca amb una part indivisa d'una altra), de manera que qui adquireix una de les dues finques ha d'adquirir necessàriament l'altra o una part de l'altra..

2. Són les obligacions *propter rem* més comunes: el deute per expenses comunes per al manteniment d'un edifici constituït en propietat horitzontal, la contribució a les despeses de conservació de la cosa, en el condomini, l'obligació per millores necessàries o útils, etc..

## Guia per a l'Edificació i Rehabilitació forçosa

AGENT REHABILITADOR I AGENT EDIFICADOR



Necessitat d'organitzar unitàriament l'administració i gestió de la comunitat.

Articulació jurídica per mitjà d'estatuts que delimiten el contingut del domini i enuncien l'elenc de drets, deures i limitacions que configuren la posició jurídica dels propietaris afectats pel complex.

### Conveni per a actuació concertada

És el document urbanístic essencial de l'acció concertada. Per mitjà d'aquest la propietat es compromet amb l'ajuntament a participar en la programació de l'immoble per un tercer, agent rehabilitador o edificador, **executable exclusivament en règim de propietat horitzontal**, i l'ajuntament es compromet a licitar el programa en un termini immediat.

Es recomana que l'ordenança reguladora de l'RMSE incloga l'obligació d'inscriure l'existència de conveni amb la propietat.



# Esquema de procediments

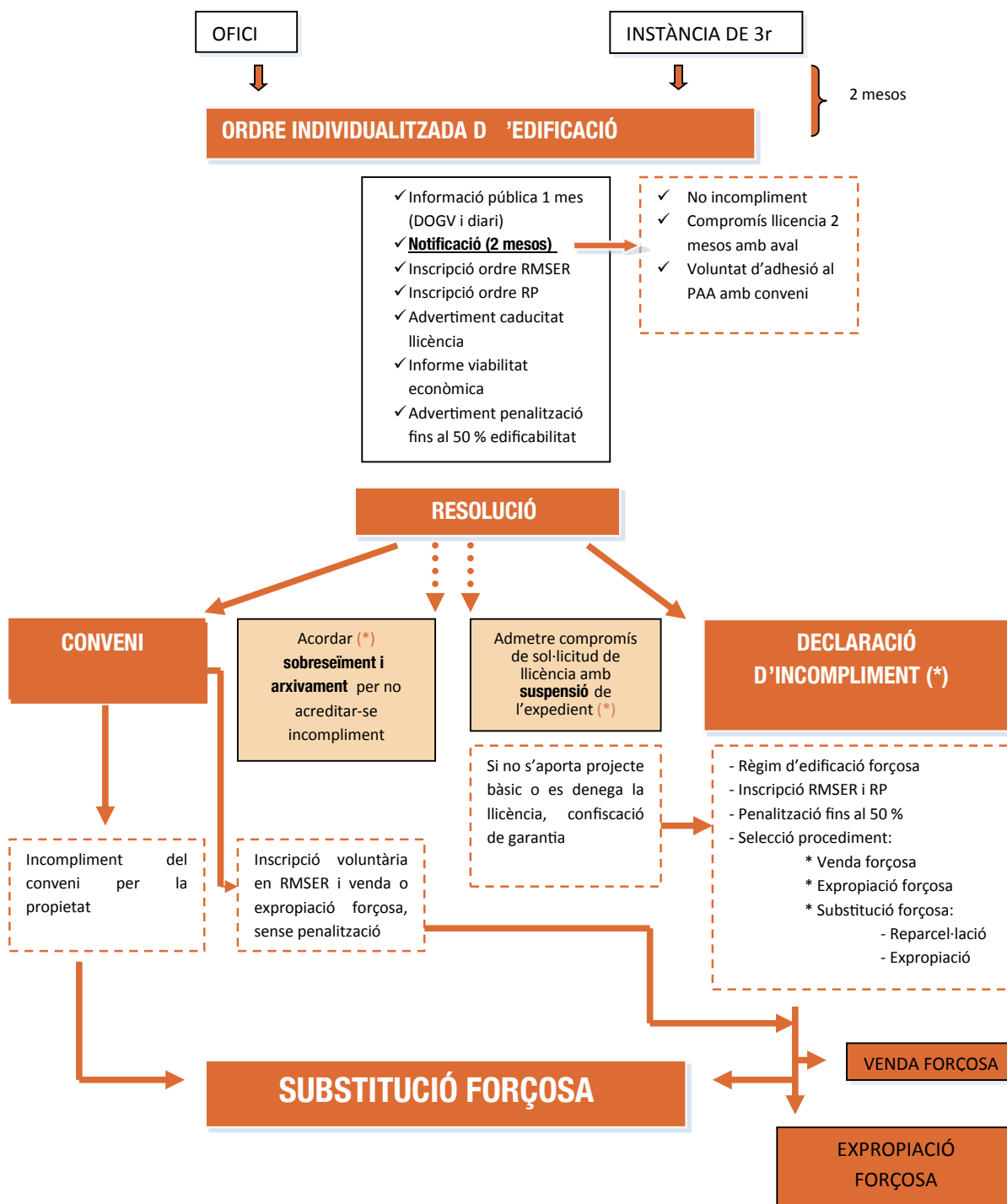
---

GUIA PER A L'EDIFICACIÓ I  
REHABILITACIÓ FORÇOSA

04

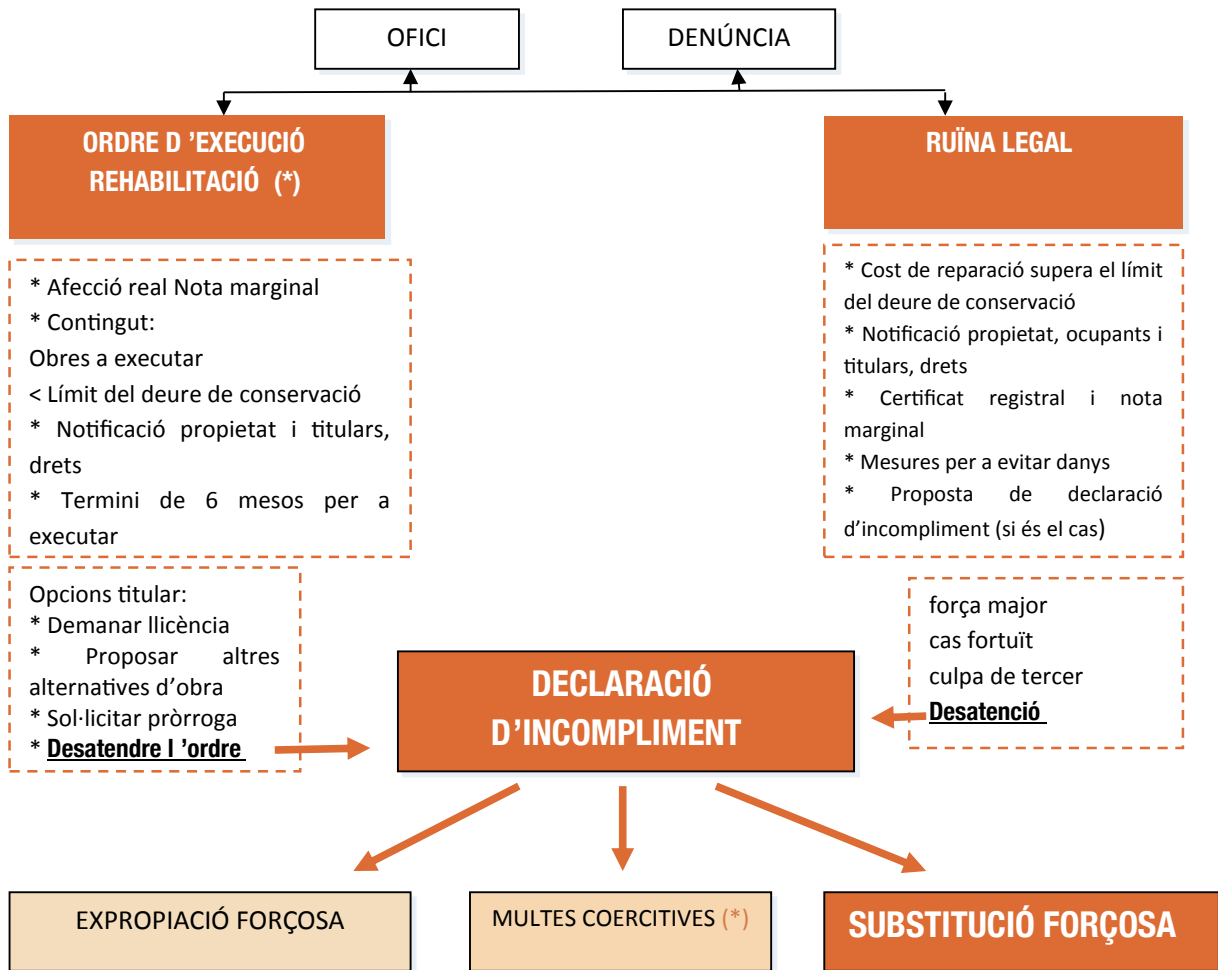
## EDIFICACIÓ FORÇOSA ARTICLE 194 DEL TRLOTUP

Es recomana utilitzar aquest procediment quan el solar siga de propietat desconeguda o bé pugua haver-hi un acord mutu amb la propietat, sia per ser titularitat d'entitats financeres, sia perquè la propietat demostre possibilitats d'acord. En aquests casos s'evitaran tots els tràmits que queden marcats amb asterisc.

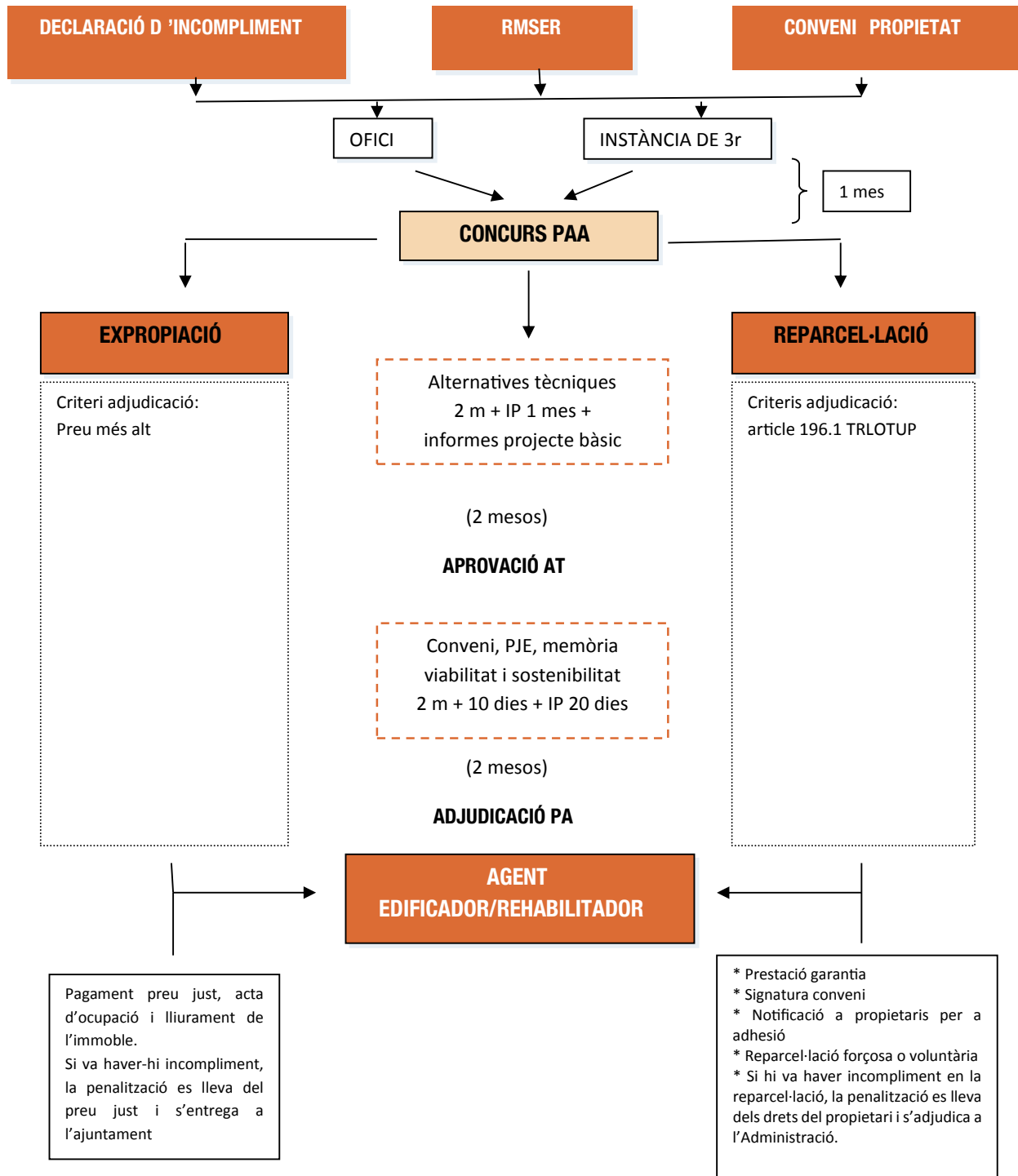


**REHABILITACIÓ FORÇOSA ARTICLE 192 DEL TRLOTUP**

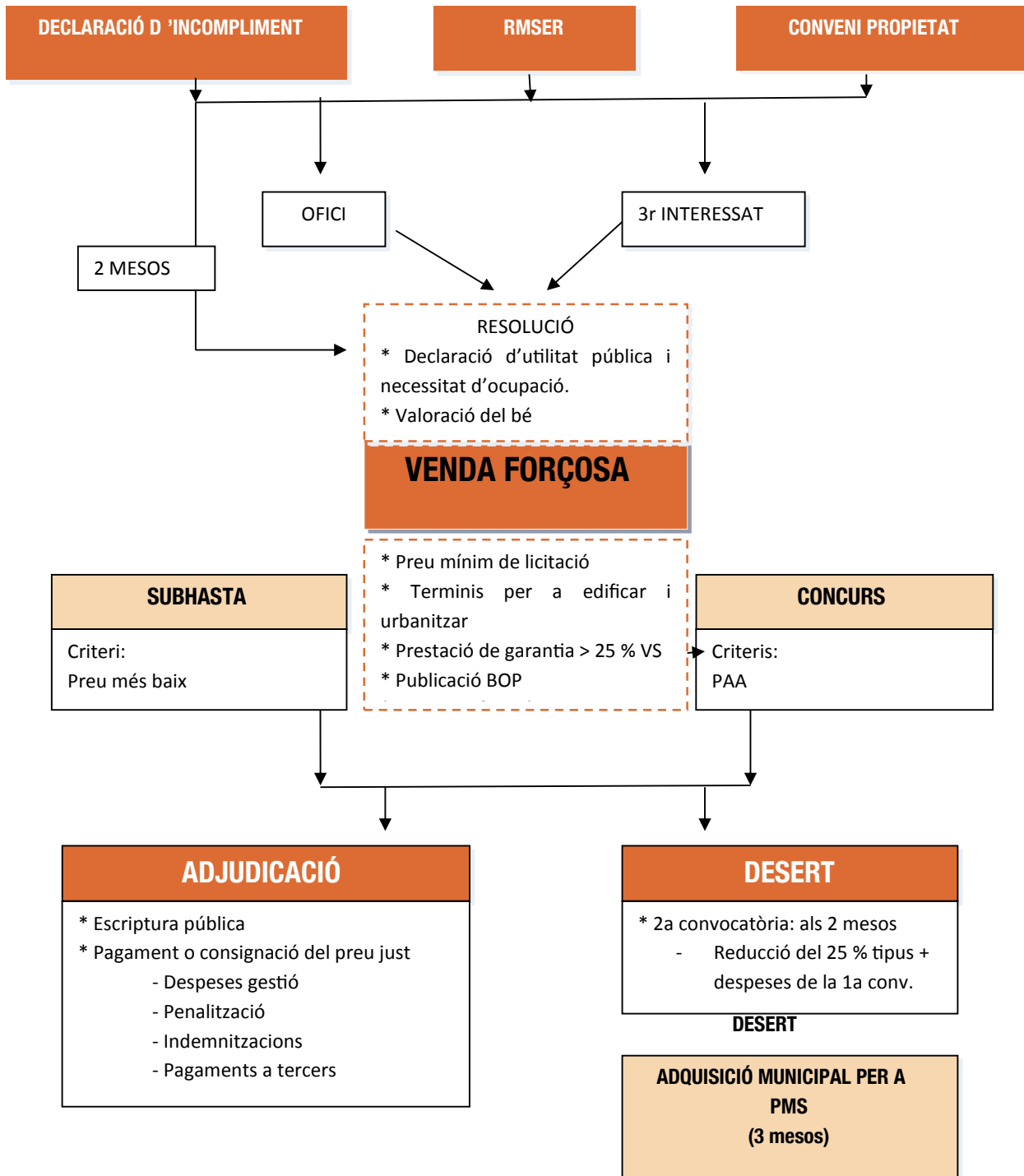
Es recomana utilitzar aquest procediment quan el solar siga de propietat desconeguda o bé pugua haver-hi un acord mutu amb la propietat, sia per ser titularitat d'entitats financeres, sia perquè la propietat demostre possibilitats d'acord. En aquests casos s'evitaran tots els tràmits que queden marcats amb asterisc.



**SUBSTITUCIÓ FORÇOSA ARTICLE 195 DEL TRLOTUP**



**VENDA FORÇOSA ARTICLE 198 TRLOTUP**



# Actuacions recomanades

---

GUIA PER A L'EDIFICACIÓ I  
REHABILITACIÓ FORÇOSA

05



# 05

## Actuacions recomanades

### 5.1 Rehabilitació d'edificis

#### 1\_ Verificar les condicions de l'edifici

- ◆ Informe dels serveis tècnics (obres a executar, límit del deure normal de conservació, valoració obres, etc). Informe preceptiu d'inspecció tècnica de l'edifici per als edificis residencials que estiguen obligats per normativa.
- ◆ Si hi haguera llicència, cal notificar-ne l'advertiment de caducitat.

#### 2\_ Verificar titulars de drets (públics i privats)

- ◆ Demanar certificat de titularitat i càrregues al Registre de la Propietat.
- ◆ Informació cadastral
- ◆ Qualsevol altre mitjà

#### 3\_ Ordre d'execució de rehabilitació (alcaldia). Contingut

- ◆ Obres a executar
- ◆ Mesures a adoptar amb inquilins, si n'hi haguera.
- ◆ Circumstàncies objectives que motiven l'adopció de l'ordre (inclusió en àmbit o article 201 TRLOTUP).
- ◆ L'ajuntament podrà assumir la figura d'agent rehabilitador quan concórreguen raons d'interés públic que justifiquen l'aplicació de l'article esmentat, si hi ha demanda de l'edificació corresponent, i s'ha d'obtindre dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de manera prèvia a decretar l'incompliment.
- ◆ Termini per a acatar l'ordre (màxim 6 mesos) Termini d'informació pública durant un mes i per a acatar l'ordre (màxim 2 mesos) - art. 194.1.c-
- ◆ Opcions de la propietat:
  - *Justificar que no hi ha hagut incompliment*
  - *Compromís de presentació de projecte bàsic en el termini de 2 mesos amb garantia del 5 % dels costos.*
- ◆ Compromís d'adherir-se a un PAA.
- ◆ Conseqüències Penalització de fins a un 50 % de l'aprofitament subjectiu, segons barem.

### **4\_ Notificació immediata a titulars de béns i drets.**

*(Desconeguts BOP i Ministeri Fiscal).*

### **5\_ Publicació DOGV i diari d'àmplia difusió**

### **6\_ Decretar caducitat de la llicència quan s'haja advertit**

### **7\_ Ordenar la inscripció de l'ordre en l'RMSE i en el Registre de la Propietat a efectes informatius**

### **8\_ RESOLUCIÓ ALCALDIA que acorde qualsevol d'aquestes opcions:**

- ◆ Sobreseïment per no concórrer incompliment o haver sol·licitat llicència.
- ◆ **Subscripció de conveni amb la propietat:**
  - Convocatòria de concurs PAA en règim d'actuació concertada
- ◆ DECLARACIÓ D'INCOMPLIMENT DE L'ORDRE DE REHABILITACIÓ, que s'acordarà sempre que es justifique que hi ha incompliment i no se subscriu el conveni.

Contingut:

- Sotmetiment del solar o edifici al règim de rehabilitació forçosa.
- Inscripció de la declaració en l'RMSE i en el Registre de la Propietat.
- Aplicar la penalització a la propietat (segons barem, fins a un 50 %).
- Procediment que es tramitarà per a la rehabilitació forçosa, a optar entre:
  - Venda forçosa: subhasta o concurs (procediment preferent).
  - Expropiació forçosa (article 192.5 TRLOTUP).
  - Substitució forçosa i convocatòria de concurs per a:
    - Reparcel·lació horitzontal
    - Expropiació mitjançant concurs (article 196.a) TRLOTUP)

**Quan s'opte pel règim de SUBSTITUCIÓ FORÇOSA s'haurà de procedir pels tràmits següents:**

### **1\_Iniciativa**

- ◆ Ofici
  - En la resolució de la declaració d'incompliment.
  - En qualsevol moment, previ estudi de viabilitat econòmica, en els solars inscrits en l'RMSE per incompliment, o amb conveni.
- ◆ A instàncies d'un tercer
  - En qualsevol moment. Si s'aporta memòria tècnica i jurídica, article 200, més garantia provisional del 2 % del cost estimat de l'obra.
  - Davant de qualsevol solar inclòs en l'RMSE per incompliment, previ estudi de viabilitat econòmica.
  - L'ajuntament disposa d'1 MES per a incoar.

### **2\_Aprovació del plec de condicions (alcaldia), indistintament amb una de les modalitats següents:**

- ◆ Expropiació forçosa.
- ◆ Reparcel·lació forçosa, proposada pels concursants de pagament al propietari per la seua parcel·la amb parts determinades de l'edificació resultant de valor equivalent, i en què s'atribueixen a l'adjudicatari parts de l'edificació de valor equivalent al total dels costos de l'execució de l'actuació, formalitzades en règim de propietat horitzontal.

### **3\_ALTERNATIVA TÈCNICA: DOGV** *Projecte bàsic d'edificació o rehabilitació.*

- ◆ 2 MESOS, presentació ofertes obertes
- ◆ 1 MES, exposició pública de les ofertes. L'ajuntament publicarà l'anunci d'informació pública de totes les propostes en el DOGV i en un diari d'àmplia difusió, una vegada rebudes. Podran presentar-hi al·legacions els interessats.
- ◆ 2 MESOS, selecció d'alternativa tècnica, previs informes municipals. Els informes tindran l'abast d'informe de llicència d'obra. Si no s'obté pronunciament o els informes són desfavorables, s'han d'entendre desestimades totes les alternatives. En aquest cas s'ha de resoldre expressament sobre l'absència d'alternatives vàlides i s'ha de declarar desert el concurs.

### **4\_ PROPOSICIÓ JURIDICOECONÒMICA: DOGV** *Conveni, PJE i memòria viabilitat i sostenibilitat*

- ◆ 2 MESOS, presentació plica tancada
- ◆ 10 DIES, obertura de pliques
- ◆ 20 DIES, exposició pública L'ajuntament publicarà l'anunci d'informació pública de totes les propostes en el DOGV i en un diari d'àmplia difusió, una vegada rebudes. Podran presentar-hi al·legacions els interessats.

### **5\_ ADJUDICACIÓ DEL PAA I CONDICIÓ D'AGENT EDIFICADOR Als 2 MESOS** *d'acabar l'exposició pública. Alcaldia*

### **6\_ CONSTITUCIÓ DE GARANTIA DEFINITIVA** *5 % de l'import de les càrregues del PAA*

### **7\_ SIGNATURA DEL CONVENI AMB L'AJUNTAMENT**

### **8\_ TRÀMITS:**

- ◆ REPARCEL·LACIÓ FORÇOSA: Notificació a la propietat. Si ha signat conveni, s'haurà d'ajustar als termes d'aquest, sense perjudici que es pugui arribar a acords entre la propietat i l'agent edificador o rehabilitador. Presentació projecte, tramitació pel procediment habitual i aprovació.
- ◆ REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA: Presentació i aprovació.
- ◆ EXPROPIACIÓ: Acta d'ocupació i pagament, i lliurament del bé.

### **9\_ Licència d'obra.** *L'aprovació del PAA i l'adjudicació ha de portar aparellada la llicència d'obres que permeti l'inici d'aquestes en el termini de la proposició juridicoeconòmica.*



## **5.2 Edificació de solars vacants**

### **1\_Iniciativa**

- ◆ Ofici. Obligatòria quan han transcorregut els terminis. Article 194.1 TRLOTUP
- ◆ Instància de tercer: Amb justificació que acredite l'incompliment del termini d'edificar.

### **2\_Valorar la conveniència d'exigir l'edificació del solar:**

- ◆ Dins d'àmbit delimitat (legalment o per acord municipal).
- ◆ Fora d'àmbit. Fonamentació en l'article 201, o delimitar àmbit.

### **3\_Verificar la condició de solar i si ha vençut el termini voluntari d'edificació**

- ◆ Informe dels serveis tècnics (condicions urbanístiques, paràmetres, obres a executar, cessions, etc.). Viabilitat urbanística. Venciment del termini.
- ◆ Si hi haguera llicència, cal notificar-ne l'advertiment de caducitat.

### **4\_Verificar titulars de drets (públics i privats):**

- ◆ Certificat de titularitat i càrregues del Registre de la propietat
- ◆ Cadastre
- ◆ Qualsevol altre mitjà

### **5\_Verificar la viabilitat econòmica de l'execució**

- ◆ Estudi de viabilitat econòmica

### **6\_Ordre d'execució d'edificació (alcaldia) Contingut**

- ◆ Condicions urbanístiques de la parcel·la
- ◆ Termini per a al·legar (2 mesos)
- ◆ Opcions de la propietat:
  - Justificar que no hi ha hagut incompliment
  - Compromís de sol·licitar llicència en el termini de 2 mesos, junt amb la garantia del 5 % del cost.
- ◆ Compromís d'adherir-se a un PAA.
- ◆ Conseqüències Penalització de fins a un 50 % de l'aprofitament, segons barem.

### **7\_ Notificació immediata a titulars de béns i drets.**

*(Desconeguts BOP i Ministeri Fiscal).*

### **8\_ Publicació DOGV i diari d'àmplia difusió**

### **9\_ Decretar caducitat de la llicència quan s'haja advertit.**

### **10\_ Ordenar la inscripció de l'ordre en l'RMSE i en el Registre de la Propietat a efectes informatius.**

### **11\_ RESOLUCIÓ ALCALDIA** que acorde qualsevol d'aquestes opcions:

- ◆ Sobreseïment per no concórrer incompliment.
- ◆ Subscripció de conveni amb la propietat:
  - Convocatòria de concurs PAA en règim d'actuació concertada.
- ◆ Admetre el compromís de sol·licitar llicència en 2 mesos, per haver sigut prestat l'aval, i prevenció del fet que, si no se sol·licita la llicència en termini o aquesta no s'atorga, s'adoptarà la declaració d'incompliment amb confiscació i execució de la garantia.
- ◆ DECLARACIÓ D'INCOMPLIMENT DE L'ORDRE D'EDIFICACIÓ, què s'acordarà sempre que es justifique que hi ha incompliment, en els supòsits següents:
  - Si no se sol·licita la llicència en el termini de dos mesos o si aquesta es denega.
  - Si no hi ha al·legacions.

Contenido:

- Sotmetiment del solar al règim d'edificació forçosa.
- Inscripció de la declaració en l'RMSE i en el Registre de la Propietat.
- Aplicar la penalització a la propietat (segons barem, fins a un 50 %).
- Procediment que es tramitarà per a l'edificació forçosa, a optar entre:
  - » Venda forçosa: subhasta o concurs (solució preferent).
  - » Expropiació forçosa.
  - » Substitució forçosa i convocatòria de concurs.
    - Reparcel·lació horitzontal.
    - Expropiació per concurs (article 196 TRLOTUP).

**En cas d'optar pel sistema de SUBSTITUCIÓ FORÇOSA, es procedirà pels tràmits següents:**

### **1\_Iniciativa:**

- ◆ Ofici:
  - En la resolució de la declaració d'incompliment.
  - En qualsevol moment, previ estudi de viabilitat econòmica, en els solars inscrits en l'RMSEER per incompliment, o amb conveni.
- ◆ A instàncies d'interessat
  - En qualsevol moment. Si s'aporta memòria tècnica i jurídica, article 200, més garantia provisional del 2 % del cost estimat de l'obra.
  - Davant de qualsevol solar inclòs o no en l'RMSEER per incompliment, previ estudi de viabilitat econòmica.
  - L'ajuntament disposa d'1 MES per a incoar.

### **2\_Aprovació del plec de condicions (alcaldia), amb una de les modalitats següents:**

- ◆ Expropiació forçosa.
- ◆ Reparcel·lació forçosa proposada pels concursants de pagament al propietari per la seua parcel·la amb parts determinades de l'edificació resultant de valor equivalent i atribuïnt-se a l'adjudicatari parts de l'edificació de valor equivalent al total dels costos de l'execució de l'actuació, formalitzades en règim de propietat horitzontal.

### **3\_ALTERNATIVA TÈCNICA: DOGV Projecte bàsic d'edificació**

- ◆ 2 MESOS, presentació ofertes obertes
- ◆ 1 MES, exposició pública de les ofertes. L'ajuntament publicarà l'anunci d'informació pública de totes les propostes en el DOGV i en un diari d'àmplia difusió, una vegada rebudes. Podran presentar-hi al·legacions els interessats.
- ◆ 2 MESOS, selecció d'alternativa tècnica, previs informes municipals . Els informes tindran l'abast d'informe de llicència d'obra. Termini màxim. Si no s'obté pronunciament o els informes són desfavorables, s'han d'entendre desestimades totes les alternatives. En aquest cas s'ha de resoldre expressament sobre l'absència d'alternatives vàlides i s'ha de declarar desert el concurs.

### **4\_ PROPOSICIÓ JURIDICOECONÒMICA: DOGV** *Conveni, PJE i memòria viabilitat i sostenibilitat*

- ◆ 2 MESOS, presentació plica tancada
- ◆ 10 DIES, obertura de pliques
- ◆ 20 DIES, exposició pública L'ajuntament publicarà l'anunci d'informació pública de totes les propostes en el DOGV i en un diari d'àmplia difusió, una vegada rebudes. Podran presentar-hi al·legacions els interessats.

### **5\_ ADJUDICACIÓ DEL PAA I CONCIÓ D'AGENT EDIFICADOR Als 2 MESOS** *d'acabar l'exposició pública. Alcaldia.*

### **6\_ CONSTITUCIÓ DE GARANTIA DEFINITIVA 5 % de l'import de les càrregues del PAA**

### **7\_ SIGNATURA DEL CONVENI AMB L'AJUNTAMENT**

### **8\_ TRÀMITS:**

- ◆ REPARCEL·LACIÓ FORÇOSA: Notificació a propietaris. Si han signat conveni, s'hauran d'ajustar als termes d'aquest, sense perjudici que es pugui arribar a acords entre la propietat i l'agent edificador o rehabilitador. Presentació projecte, tramitació pel procediment habitual i aprovació.
- ◆ REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA: Presentació i aprovació.
- ◆ EXPROPIACIÓ: Acta d'ocupació i pagament, i lliurament del bé.

### **9\_ Llicència d'obra** *L'aprovació del PAA i l'adjudicació ha de portar aparellada la llicència d'obres que permeti l'inici d'aquestes en el termini de la proposició juridicoeconòmica.*





# Preguntes bàsiques més freqüents

---

GUIA PER A L'EDIFICACIÓ I  
REHABILITACIÓ FORÇOSA

06

# 06

## Preguntes bàsiques més freqüents

### *Quins són els requisits per a poder obligar la propietat a edificar un solar?*

S'han de complir tots els requisits següents:

- ◆ Que el solar estiga urbanitzat o que pugui arribar a estar-ho mitjançant un programa d'actuació aïllada (PAA).
- ◆ Que haja vençut el termini establert, en el TRLOTUP, en el planejament o en el programa d'actuació, per a edificar.
- ◆ Que l'immoble estiga dins d'un àmbit delimitat (formalment o legalment) o hi concórreguen circumstàncies objectives d'interès públic i es justifiqui que hi ha demanda de l'immoble edificat (article 201 TRLOTUP).

### *L'immoble ha de coincidir amb la parcel·la cadastral?*

**No.** El solar és la superfície que correspon a una parcel·la configurada de conformitat amb el planejament i que té o pot tindre, amb obres menors d'urbanització, la condició de solar segons l'article 186 TRLOTUP.

### *Quan s'ha incomplert el termini per a exercir el deure d'edificar?*

Aquest deure es podrà exigir quan hagen transcorregut els terminis que imposa la llei per a sol·licitar llicència i executar l'obra, que són els següents:

- ◆ Termini establert en el pla (mai, més de 6 anys). Si no ho estableix:
  - 2 anys des que la parcel·la tinga la qualitat de solar.
  - 6 mesos des que s'haja emés l'ordre de conservació o rehabilitació.
  - 2 anys des que siga possible el programa d'actuació aïllada (PAA).
- ◆ Termini per a executar l'obra, serà l'establert en la llicència. Si no ho estableix:
  - 6 mesos per a iniciar les obres.
  - 24 mesos per a acabar-les, i s'admeten interrupcions en aquests terminis que no podran excedir, en total, els 6 mesos.

### *Com es delimita un àmbit per a actuacions d'edificació i rehabilitació forçosa?*

La delimitació espacial d'un àmbit per a l'execució d'actuacions d'edificació o rehabilitació forçosa sobre el medi urbà, siga conjunta o aïllada, una vegada ferma en via administrativa, comporta la declaració de la utilitat pública o, si és el cas, l'interés social, a l'efecte de l'aplicació dels règims d'expropiació, venda i substitució forçoses dels béns i drets necessaris per a la seua execució (article 42.3 RDL 7/2015, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació).

Conseqüentment, resulta d'interés que els municipis acorden aquesta delimitació. Serà un acord voluntari i discrecional, però si no n'hi ha, en determinats supòsits, el TRLOTUP els delimita legalment de manera imperativa.

Així, des de febrer de 2020 els àmbits quedaran definits de la manera següent:

#### **Municipis de més de 10.000 habitants:**

- ◆ Voluntàriament, per decisió municipal mitjançant aprovació d'una ordenança a aquest efecte.
- ◆ Àmbit establert legalment pel TRLOTUP:
  - Tot el sòl residencial efectivament urbanitzat abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/1994 reguladora de l'activitat urbanística.
  - Tot el sòl urbà terciari i industrial.

#### **Municipis de menys de 10.000 habitants:**

- ◆ Voluntàriament, per decisió municipal mitjançant aprovació d'una ordenança a aquest efecte.

La delimitació voluntària pot abastar, per exemple, una o diverses zones d'ordenança urbanística, barris concrets, nuclis històrics, sector o sectors de sòl urbanitzat, tot el terme municipal, etc., sempre que s'acredite l'interés públic, l'existència de demanda i les circumstàncies objectives que porten a prioritzar una zona del municipi sobre unes altres, per a exigir-ne l'edificació i rehabilitació.

També es pot imposar l'obligació d'edificar o rehabilitar a solars concrets situats fora d'un àmbit. Per a fer-ho, s'ha d'acudir al procediment de l'article 201 TRLOTUP i justificar la necessitat de sotmetre aquest immoble concret al règim d'edificació forçosa.

### *Quins són els immobles sobre els quals s'ha d'actuar preferentment?*

Es considera que els edificis i solars sobre els quals s'ha d'actuar preferentment són:

- ◆ Els que són de propietat desconeguda.
- ◆ Aquells els titulars dels quals estiguen en parador ignorat o tinguin el domicili desconegut.
- ◆ Els que siguen propietat de societats mercantils l'objecte social de les quals serà la creació de valor mitjançant la gestió dels actius immobiliaris de grups bancaris públics i privats.
- ◆ Els que siguen propietat d'empreses incurses en processos concursals.

### *Quan s'aplica el règim de substitució forçosa pel qual se selecciona un agent edificador o rehabilitador?*

L'aplicació del règim de substitució forçosa pel qual, mitjançant concurs sotmés a publicitat i concurrència, se selecciona un agent rehabilitador o edificador, requereix una d'aquestes dues premisses bàsiques:

- ◆ Declaració d'incompliment de deures urbanístics o
- ◆ Conveni amb la propietat

Les dues s'obtidran dins de la tramitació de procediments pels quals la propietat es veurà compel·lida per l'ajuntament a executar obres de rehabilitació en el seu immoble o edificar el solar vacant, mitjançant les ordres d'execució d'edificació o rehabilitació forçosa.

### *Quins són els requisits d'una ordre d'edificació forçosa?*

Quan es donen les circumstàncies per a fer-ho, l'alcaldia, d'ofici o a instàncies d'un tercer, podrà emetre l'ordre d'edificació forçosa. Això requereix una identificació prèvia dels titulars de drets i ocupants, mitjançant certificat del Registre de la Propietat i del Cadastre. A més, es necessita un informe tècnic que identifique les condicions urbanístiques de la parcel·la, els seus paràmetres urbanístics, les cessions pendents, les obres a executar, el termini transcorregut des que li siga exigible el deure d'edificar, si té llicència o no, etc.

Per a adoptar l'ordre serà necessari un estudi de viabilitat econòmica que justifique l'adopció de la mesura i la caducitat de la llicència, si n'hi ha. En aquest cas, es decretarà la caducitat de la llicència, prèvia audiència al titular per un termini de tres mesos, vençut el qual s'acordarà l'edificació forçosa sense més tràmit.

L'Ordre d'edificació indicarà:

- ◆ Les condicions urbanístiques de la parcel·la,
- ◆ El termini de 2 mesos per a al·legar i les opcions de què disposa la propietat.

L'ordre s'inscriurà en l'RMSE i el Registre de la Propietat per a coneixement públic de l'adopció d'aquesta. Es notificarà a titulars coneguts, i al Ministeri Fiscal si aquests foren desconeguts, amb publicació en el butlletí oficial de la província. Sotmetiment a informació pública durant 1 mes, mitjançant anunci en el DOGV i un diari d'àmplia difusió.

### *De quines opcions disposa el propietari que rep una ordre d'execució o rehabilitació del seu immoble?*

Els propietaris i titulars de drets reals disposen de 2 mesos des de la notificació de l'ordre per a adoptar qualsevol de les decisions següents:

- ◆ Justificar que no hi ha hagut incompliment o que no s'ha degut a causes imputables a la propietat. En aquest cas, si s'acredita així, se SOBRESEURÀ L'EXPEDIENT.
- ◆ Subscriure un compromís de sol·licitar la llicència en el termini de 2 mesos. En aquest cas, haurà d'aportar un aval pel 2 % del cost de l'obra. L'expedient se suspendrà fins a l'obtenció de llicència. Si aquesta no se sol·licita en termini o no es poguera atorgar, es confiscaria la garantia i s'acordaria la declaració d'incompliment.
- ◆ Manifestar la seua voluntat de subscriure un conveni amb l'ajuntament i **assumir les condicions següents:**
  - compromís de sotmetre l'immoble al règim de substitució forçosa exclusivament en la modalitat de reparcel·lació horitzontal,
  - compromís de sotmetre l'immoble a venda forçosa i
  - compromís de sotmetre l'immoble a expropiació forçosa.
- ◆ No contestar.

### *Quines conseqüències té que el propietari es comprometa a subscriure conveni amb l'ajuntament?*

La principal és que no se sotmet al règim d'incompliment i, per tant, no serà objecte de penalització.

### *Quines conseqüències té la declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar?*

La propietat serà penalitzada fins a un 50 % del seu aprofitament urbanístic, la qual cosa s'acordarà en la mateixa resolució —amb fonament o per remissió a un barem prèviament establert per l'ajuntament.

La inscripció de l'incompliment en l'RMSE i el Registre de la Propietat i el sotmetiment de l'immoble al règim d'edificació o rehabilitació forçosa.

La mateixa declaració d'incompliment acordarà el procediment d'execució forçosa que s'utilitzarà, d'entre els següents:

- ◆ Substitució forçosa amb aprovació d'un PAA (articles 195, 196 i 197 TRLOTUP).
- ◆ Venda forçosa (198 TRLOTUP).
- ◆ Expropiació forçosa (199 TRLOTUP).

### *Com se sol·licita, per un tercer, l'inici del procediment de substitució forçosa?*

Quan l'immoble ja està inscrit en l'RMSE —voluntàriament o a conseqüència de la declaració d'incompliment— o la propietat ha subscrit conveni, qualsevol tercer pot instar l'ajuntament perquè iniciï el procediment de substitució forçosa.

Si l'immoble no està inscrit en l'RMSE i no s'ha subscrit conveni, qualsevol tercer pot instar l'expedient de declaració d'incompliment, que s'inicia amb l'ordre d'execució. S'ha d'incoar en el termini de 2 mesos des de la sol·licitud, i en cas d'inactivitat municipal o paralització de l'expedient per aquest mateix termini, qualsevol podrà sol·licitar a la conselleria amb competència en habitatge que se subrogue en la posició municipal quan es tracte de sòls d'ús residencial.

### *Quin procediment de tots es considera el més àgil per a aconseguir els objectius?*

Sens dubte, el procediment més ràpid és el procediment de venda forçosa per incompliment. No obstant això, aquesta guia està dirigida a evitar que les administracions estiguen incurses en procediments administratius i judicials interminables que dificulten la posada en marxa efectiva de la substitució forçosa. Per això, es recomana la via d'acord mutu amb la propietat mitjançant la subscripció del Conveni establert en l'art. 194.5.c TRLOTUP o en els casos en què la resistència administrativa o judicial siga mínima.

### *Què suposa que se subroge la conselleria competent en habitatge?*

Aquest òrgan recaptarà informació a l'ajuntament i li recordarà que ha de complir amb les seues competències; a aquest efecte, li concedirà el termini que siga necessari, no inferior a un mes. Si transcorregut aquest termini, l'incompliment persistira, la conselleria adoptaria l'ordre d'execució i tramitaria l'expedient d'incompliment en substitució de l'entitat local.

### *Aquests procediments de rehabilitació i edificació forçosa són aplicables a immobles industrials i terciaris?*

Sí. A més, és convenient perquè es dinamitze el mercat immobiliari productiu.

### *Com es pot accedir als edificis a rehabilitar per a valorar-ne l'abast i les obres de rehabilitació que han d'escometre's?*

A l'hora de conjugar l'accés a un edifici a rehabilitar i el respecte a la propietat privada, és procedent establir les pautes d'accés a aquest, per a la presa de mostres o partides i mesuraments que han de ser objecte de rehabilitació. Si fora necessari entrar en un domicili afectat o en els llocs restants que requereixen l'autorització del seu titular, les administracions públiques hauran d'obtenir el consentiment del titular o, si no se'n té, l'autorització judicial oportuna, la qual coneixeran els jutjats contenciosos administratius sempre que siga procedent per a l'execució forçosa d'actes de l'Administració pública.

### *El conveni entre l'ajuntament i la propietat pot acollir tot tipus d'acords tendents a l'execució de l'ordre d'edificació i rehabilitació?*

Hem d'entendre que sí, sempre que se n'esgote el fi últim, que és l'edificació del solar o la rehabilitació de l'edifici. Així, el conveni pot acordar el sotmetiment pacífic del propietari a qualsevol dels procediments d'execució forçosa (venda forçosa, substitució forçosa i expropiació forçosa). Però també pot acordar-se, per mitjà d'aquest, la forma de retribució **en espècie** que desitja assumir el propietari en un procediment de substitució forçosa per parcel·lació horitzontal. Tot això, en virtut del principi de llibertat de pactes —amb els límits establits en l'article 86 de la Llei 39/2015 del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Fins i tot, no cal descartar que el propietari interesse voluntàriament la inclusió de la seua propietat en l'RMSEER —de manera que s'evite la penalització de fins al 50 % de l'aprofitament urbanístic—, abans que es declare l'incompliment del deure d'edificar i que es faça constar així en el conveni.

D'aquesta manera, el conveni regulat en l'article 194.5 TRLOTUP no versaria únicament sobre l'escenari del concurs de PAA caracteritzat per terminis dilatsats, sinó que pot possibilitar que s'articule, entre la propietat i l'Administració abans de la declaració d'incompliment, qualsevol altra qüestió, fins i tot la venda forçosa i/o expropiació forçosa en el si d'aquest conveni<sup>1</sup>.

Històricament, l'urbanisme valencià ha regulat aquest supòsit d'inclusió voluntària d'un immoble en l'RMSEER, a instàncies del seu titular. Així ho recollien l'article 97.2 LRAU i, posteriorment, l'article 217.d de la Llei 16/2005 urbanística valenciana. Hui no es recull expressament, però aquests antecedents ens permeten considerar que aquesta opció és admissible i permet satisfer el deure d'edificar en terminis més breus de temps.

### *Quins criteris es poden aplicar per a baremar la penalització per raó d'incompliment?*

A l'hora d'establir la baremació de les penalitzacions a les quals se sotmetrà la propietat incomplidora, dins del límit màxim del 50 % del seu aprofitament urbanístic, cal tindre en compte el que es disposa en l'article 84 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, que exigeix que l'activitat d'intervenció s'ajuste als principis d'igualtat de tracte, necessitat i proporcionalitat amb l'objectiu que es persegueix. A aquest efecte, caldrà distingir entre els tipus d'immobles: solar vacant o edifici a rehabilitar.

En principi, es mostra pertinent aplicar la penalització més onerosa als edificis construïts que gaudeixen del nivell de protecció més alt previst en la normativa vigent sobre patrimoni cultural valencià inclosos en àmbits patrimonialment protegits, en què s'haja de preservar la imatge urbana tant per raons culturals com paisatgístiques i, fins i tot, turístiques, per acumular-se la inactivitat de la propietat i la falta de preservació de la imatge urbana desitjada en l'àmbit protegit.

En el cas de solars vacants, un element a considerar pot ser la superfície o edificabilitat d'aquests, ja que l'incompliment limita en gran manera l'execució de l'edificabilitat del pla com més volum s'hi veu implicat, de manera que tensa a l'alça el mercat immobiliari.

<sup>1</sup>. Aquesta fórmula facilita que la propietat que voluntàriament sol·licite la inclusió en l'RMSEER no es veja perjudicada pels efectes de la penalització de fins al 50 % que la declaració d'incompliment comporta, i l'Administració facilita, en uns terminis relativament curts, la posada en el mercat d'un solar vacant en règim de venda forçosa, procediment molt més àgil i ràpid que el concurs de selecció de l'agent edificador/rehabilitador mitjançant un PAA.



Un altre criteri que es pot aplicar en la graduació de la penalització pot derivar del període de temps en què la propietat ha estat inactiva des que en va vèncer el termini per a edificar o rehabilitar. Com més llarg siga el període de temps, més penalització hi haurà.

Tenint en compte tot això, se suggereix regular, mitjançant la mateixa ordenança delimitadora de l'àmbit, una graduació de fins al 50 % de l'aprofitament subjectiu de l'immoble, mitjançant trams de 10 %, utilitzant els criteris següents:

- ◆ Edifici catalogat/edifici no catalogat.
- ◆ Nivell de protecció de l'immoble.
- ◆ Superfície del solar vacant.
- ◆ Edificabilitat del solar vacant.
- ◆ Període d'inactivitat.
- ◆ Altres criteris a determinar.

### *Què ocorre si un Ajuntament no disposa d'RMSER?*

Els municipis estan obligats a elaborar i mantindre en condicions de consulta pública un RMSER, en el qual s'hauran d'incloure els immobles en règim d'edificació o rehabilitació forçosa i aquells sobre els quals hi haja ordre d'edificació o rehabilitació forçosa en vigor. Aquesta inclusió només té efectes declaratius, susceptibles de ser extingits mitjançant prova en contra, i la inscripció d'aquests haurà de constar en el Registre de la Propietat com a nota marginal.

Els ajuntaments de més de 20.000 habitants que en data de hui no disposen d'RMSER, no poden aprovar instruments d'ordenació i gestió que reclassifiquen sòls d'ús lucratiu nous.

El fet que no hi haja l'RMSER no afectarà la validesa i eficàcia de les resolucions declaratòries d'incompliment, ni l'obligació de l'administració actuant de comunicar-les al Registre de la Propietat.

# Supòsits aconsellats

---

GUIA PER A L'EDIFICACIÓ I  
REHABILITACIÓ FORÇOSA

07

# 07

## Supòsits aconsellats

### 7.1. Estructures i edificació inacabades

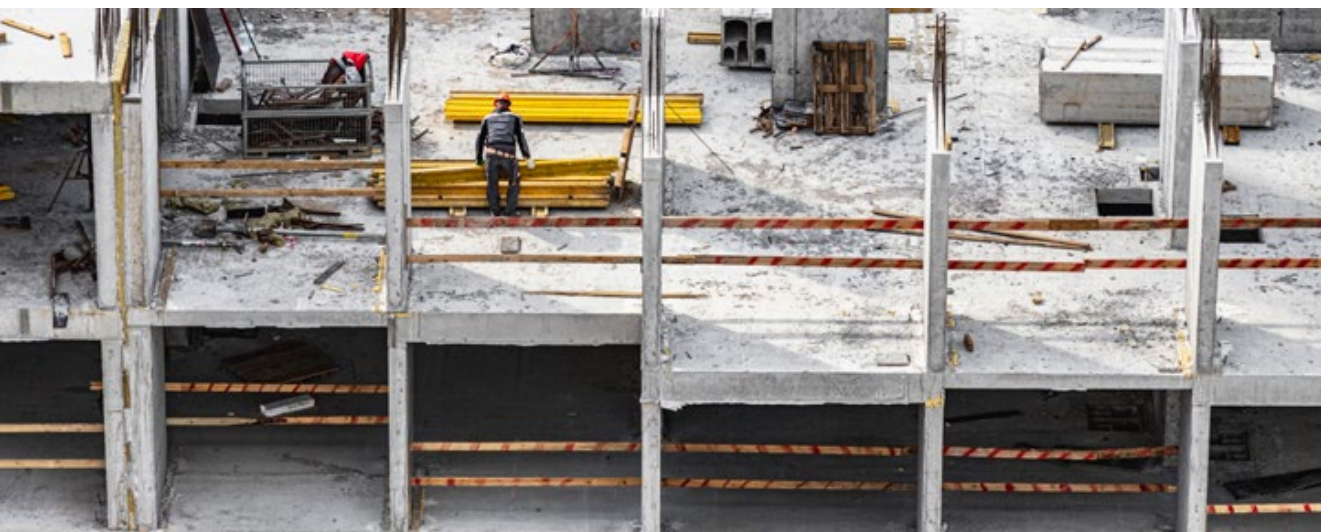
Una de les herències que ens ha deixat la passada crisi immobiliària és l'existència d'**edificis sense acabar**, que han incomplert els terminis atorgats pels ajuntaments en les llicències d'obres corresponents. En quasi tots els casos són estructures arquitectòniques en què la construcció s'ha abandonat o suspès per un període de temps indeterminat.

En quasi tots els casos la propietat o bé ha renunciat a la seua construcció o bé ha incorregut en un procediment de concurs de creditors o ha efectuat una dació per paga d'alguna entitat financera davant la falta de devolució del finançament ofert a la mercantil promotora.

Aquesta situació permet als ajuntaments articular processos de rehabilitació forçosa, i fins i tot d'edificació forçosa en el cas dels solars abandonats, pactats amb la propietat, sia aquesta de la mercantil en liquidació per mitjà de la seua administració concursal, sia una entitat financera o mercantil patrimonial d'aquesta que gestione els seus actius.

Els avantatges per a l'Administració i la propietat són evidents, perquè amb això els edificis poden frenar-ne el deteriorament, i, a més, s'ofereixen al mercat immobles acabats que són de venda o lloguer més fàcils.

Si s'aplica el procediment de reparcel·lació forçosa, la propietat pot rebre la part que li corresponga degudament en el conveni, perfectament acabada, amb un procediment que les promotores privades han utilitzat sovint a la Comunitat Valenciana: el contracte de permuta de solar o edificació inacabada a canvi d'obra futura.



### 7.2. Solars o edificacions ruïneses de propietat desconeguda

La utilització de les figures de l'agent rehabilitador o edificador també són, sens dubte, una oportunitat per a regenerar el parc immobiliari dels nostres centres històrics i dels municipis d'interior que es troben en perill de despoblament.

En els primers, perquè permet actuar sobre edificis ruïnoses o inadequats mitjançant vertaderes operacions de reforma interior. Edificis que, en la majoria dels casos, són propietat d'una gran quantitat de copropietaris per herències reiterades i incapaces de posar-se d'acord per al manteniment de l'edifici.

En altres casos, perquè la propietat ha abandonat fins i tot els seus drets o és de titularitat desconeguda, o perquè els seus propietaris estan en parador ignorat.

Tot això es converteix en avantatges a l'hora d'aplicar els procediments de venda forçosa, expropiació forçosa o substitució de la propietat.

### 7.3. Les actuacions de dotació

Les actuacions de dotació són actuacions de transformació urbanística (art. 7.1.b TRLS/15), d'àmbit continu o discontinu, que, a l'efecte d'aquesta guia, comporten l'establiment d'una vinculació jurídica entre una parcel·la edificable que rep un increment d'aprofitament en relació amb l'atribuït pel planejament anterior, a una altra o altres parcel·les d'ús dotacional (article 36.4 TRLOTUP) i al deure de participació pública en les plusvàlues que aquest aprofitament genera (article 81 TRLOTUP).

Conseqüentment, la patrimonialització, per la propietat, de l'increment d'aprofitament assignat a la parcel·la edificable comporta la cessió prèvia i gratuïta a l'Administració dels sòls dotacionals i del sòl corresponent al percentatge públic de plusvàlues vinculats a l'increment d'aprofitament esmentat.

Per consegüent, l'execució de la parcel·la edificable es troba sotmesa al deure d'edificar-la en termini, perquè l'exempció d'aquesta suposaria no sols la transgressió del principi general d'edificar (article 188 TRLOTUP), sinó que també comportaria l'enervació del dret dels titulars de sòls dotacionals a l'aprofitament que els correspondria en l'actuació de dotació i al desplegament conseqüent del dret a l'expropiació pregada, facultat restringida explícitament per l'article 110 TRLOTUP.

# Formularis

---

GUIA PER A L'EDIFICACIÓ I  
REHABILITACIÓ FORÇOSA

08



## Formularis

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS PER A LA VENDA FORÇOSA, PER CONCURS, DE L'IMMOBLE SITUAT EN EL CARRER //  
// DECLARAT EN SITUACIÓ DE VENDA FORÇOSA I  
INCLÒS EN EL REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS I EDIFICIS A REHABILITAR,  
FINCA REGISTRAL NÚM // I REFERÈNCIA CADASTRAL NÚM //**

Mitjançant la Resolució d'alcaldia de data // de/ d' // de 2021, es va declarar l'incompliment del deure d'edificar de la propietat, de l'immoble situat en carrer // i l'execució de l'edificació d'aquest mitjançant substitució forçosa, en règim de venda forçosa.

Aquesta resolució inclou la valoració de l'immoble d'acord amb l'informe emés pels serveis tècnics, que ascendeix a la quantitat de // EUROS ( // €).

### BASE 1ª.- OBJECTE

Constitueix l'objecte d'aquesta licitació la sol·licitud de concurrència pública per a la transmissió de l'immoble situat en el carrer // //, d'aquesta ciutat, mitjançant el procediment de venda forçosa i a fi de substituir la propietat incomplidora en els seus deures urbanístics. La descripció de l'immoble és la següent:

URBANA. Solar vacant situat en el carrer // d'aquesta ciutat. Confronta, al nord, al sud, a l'est i a l'oest, amb //

Càrregues. Finca inclosa en el Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar (RMSER) i declarada en situació de venda forçosa.

Dades registrals. Finca registral, volum //, foli // del Registre de la Propietat nº // dels d'aquesta ciutat.

Titulars registrals.- Sr/Sra. //

Títol: //

Referència cadastral.- //

Superfície: En relació amb la superfície de l'immoble, si bé la cabuda registral de la finca núm. //, en la seua inscripció //<sup>a</sup>, recull una extensió de // m<sup>2</sup>, els serveis tècnics emeten informe de valoració, de data // de // de 202 // que recull que la superfície és de // m<sup>2</sup> i que, per tant, coincideix amb la superfície cadastral indicada en la certificació cadastral descriptiva i gràfica emesa en data // de // de 202 // (incorporada juntament amb el pla de la finca en l'informe de valoració).

Determinacions urbanístiques: Fitxa de zona



### BASE 2ª.- ÒRGAN DE CONTRATACIÓ

L'òrgan de Contractació és //, de conformitat amb el que s'estableix en la disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

### BASE 3ª.- TIPUS DE LICITACIÓ

El tipus de licitació és el de ////////////// EUROS ( ////////////// €), d'acord amb la valoració efectuada pels serveis tècnics. La quantia fixada com a tipus mínim de la licitació es podrà millorar mitjançant el seu increment a l'alça en l'oferta presentada a la licitació, sense que en cap cas l'òrgan de contractació accepti ofertes inferiors al tipus.

### BASE 4ª.- DESTINACIÓ DEL PREU D'ADJUDICACIÓ

El preu de licitació d'aquesta venda forçosa s'entregarà a la propietat de l'immoble, una vegada deduïdes les despeses ocasionades i, si és el cas, les sancions aplicables per incompliment, que s'aplicaran al patrimoni públic de sòl.

### BASE 5ª.- CAPACITAT PER A CONTRACTAR

De conformitat amb el que s'estableix en els articles 65 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, estaran facultades per a contractar les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguen incurses en una prohibició de contractar i acrediten la seua solvència econòmica, financera i tècnica o professional o, en els casos en què ho exigisca la normativa, es troben degudament classificades.

### BASE 6ª.- GARANTÍA PROVISIONAL

Aquesta licitació comporta l'obligació de presentar garantia provisional per import del 5 % del valor de taxació del bé, que ascendeix a la quantitat de // €, de conformitat amb el que es disposa en l'article 133.4 i 158.3 del TRLOTUP, per acord de la Junta de Govern Local de l'ajuntament, en sessió celebrada el dia // de // de 202 //.

### BASE 7ª.- DESPESES I TRIBUTS

L'agent adjudicatari queda obligat al pagament de totes les despeses, arbitris i impostos de qualsevol classe que es deriven de l'expedient, i que legalment li corresponguen, inclòs l'import de la inserció dels anuncis corresponents en els butlletins oficials i periòdics de la província.

En cas de quedar deserta aquesta licitació pública i optar per la convocatòria d'una nova licitació, el preu d'aquesta s'incrementarà en les despeses que hi ha hagut en la primera licitació.

Així mateix, l'adjudicatari quedarà obligat a l'abonament de les despeses a què done lloc l'elevació a escriptura pública del contracte administratiu corresponent, a més de les despeses per a la inscripció de l'adjudicació de la finca en el Registre de la Propietat.



### BASE 8ª.- PERFIL DE CONTRACTANT

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seua activitat contractual, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest ajuntament disposa de Perfil del contractant, al qual es tindrà accés segons les especificacions que es regulen en la pàgina web següent: // situat en la plataforma del Ministeri. En el Perfil de contractant es publicaran els plecs i una altra documentació.

### BASE 9ª.- PRESENTACIÓ DE PROPOSICIONS

#### 1.- Termini i lloc

Les ofertes es presentaran a l'Ajuntament de //, situat en la //, dins del **termini de 30 dies naturals, comptats des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació en el Perfil de contractant.**

Les ofertes es poden presentar per correu o en qualsevol dels llocs establits en l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Quan les ofertes s'envien per correu, l'empresari haurà de justificar la data d'imposició de l'enviament en l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant correu electrònic el mateix dia del seu enviament, a la següent adreça // amb indicació d'expedient, títol complet de l'objecte del contracte i nom del licitador.

L'acreditació de la recepció del correu electrònic esmentat s'efectuarà mitjançant diligència estesa en aquest pel secretari o secretària municipal. Sense la concurrència dels dos requisits, no s'admetrà la proposició si l'òrgan de contractació la rep amb posterioritat a la data d'acabament del termini assenyalat en l'anunci. En tot cas, transcorreguts els deu dies següents a aquesta data sense que s'haja rebut la documentació, aquesta no s'admetrà.

Una vegada presentada una proposició, no es podrà retirar sota cap pretext.

#### 2.- Documentació

Qui participe en la licitació podrà presentar dos sobres tancats (sobres A i B), signats pel licitador o persona que el represente. En aquests sobres s'haurà d'indicar, a més de la raó social i denominació de l'entitat interessada, el títol del contracte, l'adreça postal, el telèfon, el fax i l'adreça electrònica a què s'hagen d'adreçar les comunicacions durant la tramitació del procediment, i que hauran de contindre: el primer (A), la documentació exigida per a prendre part en el procediment de selecció; el segon (B), l'oferta ajustada al model que s'inclou en aquest plec i els documents acreditatius de les circumstàncies a tindre en compte en la valoració.





Cada licitador no podrà presentar més d'una oferta a aquesta licitació, amb l'excepció de les variants previstes en la normativa aplicable.

- **Sobre A**, denominat "Documentació general per a participar en la licitació pública de venda forçosa convocada per a l'execució en substitució dels propietaris de l'immoble inclòs en el Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar, situat en el carrer //", i que haurà de contindre la documentació següent:

1. Document o documents que acrediten la personalitat del licitador i la representació, si és el cas, de qui signa la proposició, consistents en:
  - 1.1 Fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat del licitador, quan es tracte de persones físiques o empresaris individuals. Fotocòpia compulsada del CIF i de l'escriptura de constitució de la societat mercantil, inscrita degudament en el Registre Mercantil, així com fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat del representant de la societat, quan l'empresari siga una persona jurídica.
  - 1.2 Poder validat pel secretari o secretària de la corporació, quan s'actue per representació. Aquest document serà preceptiu en cas que el proponent siga una persona jurídica.
2. Acreditació de la solvència tècnica i professional per a portar a terme l'execució de la proposta, mitjançant una relació de les promocions o edificacions acabades en els últims tres anys o mitjançant una declaració en què es designe el personal tècnic responsable que es destinarà a l'execució del contracte.
3. Declaració responsable de tindre capacitat d'obrar i no estar incurs en les prohibicions de contractar previstes en l'article 109 i 128.4 del TRLOTUP, així com de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i amb l'ajuntament. (La declaració esmentada s'haurà d'acreditar de conformitat amb el model establert en l'annex I "Declaració responsable").
4. Informes bancaris sobre la solvència del proponent.
- 5.- Resguard acreditatiu d'haver constituït la garantia provisional per import de // €.
- 6.- Tots els documents que es consideren necessaris a fi d'acreditar les condicions d'aquest plec.

Els documents anteriors s'hauran de presentar en original o en fotocòpia autoritzada per un notari, o diligenciada degudament per un funcionari públic capacitat per a fer-ho.



- **Sobre B**, denominat "Proposició tecnicoeconòmica per a participar en la licitació pública de venda forçosa convocada per a l'execució en substitució dels propietaris de l'immoble inclòs en el Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar, situat en el carrer // que haurà de contindre la documentació següent:

1. Memòria justificativa en què s'indique el nombre d'habitatges previstos, el seu possible sotmetiment a algun règim de protecció pública i l'acreditació de la solució adoptada per a l'execució posterior d'aquesta.
2. Model de proposició econòmica inclòs com a annex II en aquest plec.

La proposició tecnicoeconòmica haurà d'ajustar-se al model que es facilita en l'annex II "Proposició tecnicoeconòmica", pel que fa a l'oferta de pagament en metàl·lic, signada i datada degudament. No s'acceptaran les proposicions que tinguin omissions, errors o ratllades que impedisquen conèixer clarament el que l'Administració considere fonamental per a l'oferta. En cas de discordança entre la quantitat consignada en xifres i la consignada en lletres, prevaldrà la consignada en lletres.

### BASE 10ª.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Les ofertes presentades es valoraran d'acord amb els criteris regulats en els articles 128 a 131 del TRLOTUP, i els que es detallen a continuació i que serviran de base per a l'adjudicació d'aquesta licitació. La puntuació total aconseguida per cada licitador serà el resultat de la suma de les puntuacions obtingudes en els criteris esmentats. Abans d'efectuar la suma de la puntuació aconseguida en cada criteri i obtenir la puntuació total de l'oferta, es procedirà, si és el cas, a l'arrodoniment, per excés (part decimal igual o superior a 5 dècimes) o per defecte (part decimal inferior a 5 dècimes), al nombre enter més pròxim.

#### **1.- Finalitat prevista en l'oferta presentada al concurs.**

- ◆ Construcció d'edificació per a ús, com: // (habitatge propi/indústria en producció): 40 punts
- ◆ Promoció de: // (habitatges/naus industrials): 20 punts.

#### **2.- Millor proposta tècnica: // 0-10 punts.**

Es valorarà la millor oferta tècnica, que es puntuarà de manera proporcional al nombre d'ofertes presentades.



### 3.- Millor oferta econòmica.

A l'efecte del càlcul de la puntuació d'aquest criteri, es considera com a tipus mínim de licitació l'import de // EUROS ( // €), establert en la base 3a d'aquest plec. Es valorarà amb 30 punts la millor oferta que supose un increment més alt sobre el tipus mínim de licitació indicat. La resta de les ofertes es valoraran d'acord amb l'operació aritmètica següent:

$$P = 30 \times OL/OM$$

P= Puntuació obtinguda

OL= Oferta del licitador objecte de valoració

OM= Oferta més alta

### 4.- Nombre d'habitatges/naus industrials:

- ◆ a) 1 habitatge/nau industrial: 30 punts.
- ◆ b) 2 habitatges/naus industrials: 15 punts.
- ◆ c) 3 o més habitatges/naus industrials: 0 punts.
- ◆ d) A més, s'atorgarà una puntuació fixa de 10 punts a les ofertes que proposen la construcció d'habitatge(s) subjecte(s) a algun règim de protecció pública en els solars residencials.

### BASE 11ª.- ÒRGAN D'ASSISTÈNCIA TECNICA ESPECIALITZADA (MESA DE CONTRACTACIÓ)

De conformitat amb l'article 326.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, excepte en el cas en què la competència per a contractar corresponga a una junta de contractació, en els procediments oberts i restringits i en els procediments negociats amb publicitat a què es refereix l'article 326.1 d'aquesta, els òrgans de contractació de les administracions públiques estaran assistits per una mesa de contractació, que serà l'òrgan competent per a la qualificació de la documentació acreditativa del compliment dels requisits previs a què es refereixen els articles 140 i 141, i per a, si és el cas, acordar l'exclusió dels candidats o licitadors que no acreditin aquest compliment, previ tràmit d'esmena; la valoració de les propostions dels licitadors; en el seu cas, la proposta sobre la qualificació d'una oferta com a anormalment baixa, prèvia tramitació del procediment a què es refereix l'article 149 d'aquesta llei; la proposta a l'òrgan de contractació d'adjudicació del contracte a favor del licitador que haja presentat la millor oferta, de conformitat amb el que es disposa en l'article 145, segons siga procedent de conformitat amb el plec de clàusules administratives particulars que regisca la licitació.

La mesa estarà constituïda per un president o presidenta, les vocalies que es determinen reglamentàriament i un secretari o secretària. La composició de la taula es publicarà en el Perfil de contractant de l'òrgan de contractació corresponent, i serà l'òrgan de contractació el que en nomenarà els membres. Els càrrecs públics representatius i el personal eventual en cap cas podran formar part de les meses de contractació ni emetre informes de valoració de les ofertes.



### BASE 12<sup>a</sup>.- OBERTURA DE PLIQUES I PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

#### 1.- Obertura de pliques

L'òrgan d'assistència tècnica especialitzada (OATE) o mesa de contractació celebrarà en acte públic l'obertura dels sobres A de documentació administrativa, a les 12 hores del dia hàbil següent al d'acabament del termini de presentació d'ofertes. En cas de rebre's alguna proposició per correu, l'acte d'obertura tindrà lloc a les 12 hores de l'endemà, una vegada transcorreguts deu dies naturals des de la data d'acabament del termini de presentació de proposicions. No obstant això, si l'últim dia dels dos terminis fora dissabte o festiu, s'entendria que aquest conclou el primer dia hàbil següent.

Constituïda l'OATE o mesa a l'efecte de qualificació de la documentació inclosa en els sobres A, el secretari/ària manifestarà el resultat de la qualificació esmentada, amb expressió de les proposicions admeses, les rebutjades i la causa o causes de la inadmissió d'aquestes últimes.

Si l'OATE o mesa de contractació observara defectes materials en la documentació presentada, podria concedir, si ho considerara convenient, un termini no superior a 3 dies hàbils perquè el licitador ho esmenara. Als efectes esmentats, s'haurà d'enviar la comunicació oportuna, via fax o correu electrònic, a les adreces facilitades pels licitadors en el document assenyalat en aquest plec, i com a notificació d'aquesta comunicació seria suficient el resguard corresponent de l'enviament del correu electrònic o fax. De tots aquests punts es deixarà constància en l'acta que, necessàriament, haurà d'estendre's.

Així mateix, podrà demanar aclariments a les ofertes presentades, per a una millor valoració i comprensió d'aquestes. Si la documentació continguera defectes substancials o deficiències materials no corregibles, es rebutjaria la proposició.

Vista la documentació administrativa, l'OATE o mesa de contractació obrirà el sobre B, i si ho considera pertinent, remetrà als serveis tècnics de l'ajuntament la documentació dels sobres esmentats a fi que aquests facen l'estudi de les proposicions presentades pels licitadors admesos, el qual haurà de contindre la valoració i avaluació d'aquestes d'acord amb els criteris d'adjudicació establits en el aquest plec. Aquest informe, juntament amb la documentació, s'eleva a l'OATE o mesa de contractació, que proposarà l'adjudicatari a l'òrgan de contractació.

#### 2.-Requeriment de documentació

Tal com disposa l'article 326 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, l'òrgan de contractació classificarà, per ordre decreixent, les proposicions presentades i que no hagen sigut declarades desproporcionades o anormals. Per a fer aquesta classificació, atindrà els criteris d'adjudicació assenyalats en el plec o en l'anunci, i podrà sol·licitar, per a fer-ho, tots els informes tècnics que considere pertinents.



L'òrgan de contractació requerirà el licitador que haja presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa perquè, en del termini de deu dies hàbils, a comptar del següent a aquell en què haja rebut el requeriment, presente la documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les seues obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, de disposar efectivament dels mitjans que s'haja compromés a dedicar o adscriure a l'execució del contracte, i d'haver constituït la garantia definitiva que siga procedent, així com acreditació que no hi ha deutes de naturalesa tributària amb l'ajuntament. Els certificats corresponents es podran expedir per mitjans electrònics, informàtics o telemàtics.

Si no s'emplena adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seua oferta, i en aquest cas es confiscarà la seua garantia provisional i es recaptarà la mateixa documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagen quedat classificades les ofertes.

En primer lloc, el president/a donarà compte als assistents del nombre de proposicions rebudes i del nom dels licitadors, i comunicarà el resultat de la qualificació de la documentació general presentada en els sobres A, amb expressió dels licitadors admesos i dels exclosos, i de les causes de la seua exclusió; a més, convidarà els assistents perquè formulen les observacions que consideren oportunes, que seran reflectides en l'acta, però sense que l'OATE o mesa pugua fer-se càrrec, en aquest moment, de documents que no s'hagen entregat durant el termini d'admissió d'ofertes o el d'esmena de defectes o omissions.

A continuació, el secretari/ària de l'OATE o mesa obrirà el sobre B dels licitadors admesos, i llegirà l'oferta econòmica, així com la relació dels documents aportats pel que fa als criteris d'adjudicació restants, de manera que es considerarà conclòs l'acte públic d'obertura de proposicions i se'n deixarà constància en l'acta de la reunió de l'OATE o mesa de contractació.

### **3.- Propuesta d'adjudicació**

**Procediment ordinari.** Conegudes les ofertes, la mesa de contractació sol·licitarà els informes dels serveis tècnics d'Urbanisme, amb caràcter preceptiu i previ al trasllat a l'òrgan de contractació de la proposta d'adjudicació raonada que considere adequada, a la qual s'acompanyaran els informes esmentats, que inclouran, en tot cas, la ponderació dels criteris indicats en la base 9a d'aquest plec i la classificació per ordre decreixent de les proposicions presentades. La proposta d'adjudicació no crea cap dret fins que l'òrgan de contractació no dicta la resolució d'adjudicació. No obstant això, quan l'òrgan de contractació no adjudique el contracte d'acord amb la proposta formulada, haurà de motivar la seua decisió. Si no es presentara cap oferta en el termini establert a aquest efecte, l'òrgan de contractació declararia desert el procediment licitatori.



### BASE 13ª.- ADJUDICACIÓ

L'òrgan de contractació acordarà l'adjudicació, que serà notificada als licitadors, i s'atorgarà a l'adjudicatari un termini de DEU DIES perquè abone el preu d'adjudicació, així com les despeses de tramitació de l'expedient recollides en la base 7a, i perquè preste la garantia definitiva per import del 5 % del preu d'adjudicació.

No podrà declarar-se deserta una licitació quan hi haja alguna oferta o proposició que siga admissible d'acord amb els criteris que figuren en el plec. No obstant això, en els termes previstos en l'article 152 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, l'Administració, abans de dictar l'adjudicació, podrà renunciar a celebrar el contracte per raons d'interés públic, o desistir del procediment tramitat quan aquest peque de defectes no corregibles de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment d'adjudicació, i s'haurà de justificar en l'expedient la concurrència de la causa. El desistiment no impedirà la iniciació immediata d'un procediment de licitació nou.

L'adjudicació haurà de ser motivada, es notificarà als candidats o licitadors i, simultàniament, es publicarà en el Perfil de contractant.

### BASE 14ª.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

L'adjudicació del procediment de venda forçosa es formalitzarà en document administratiu dins del termini de 15 dies naturals, a comptar del següent al de la notificació de l'adjudicació, i aquest document, acompanyat de la certificació administrativa corresponent, constituirà títol suficient per a accedir al Registre de la Propietat, de conformitat amb el que es disposa en l'article 198.5 del TRLOTUP.

Amb aquest fi, se citarà l'adjudicatari perquè, en el dia i hora que se li indique, concórrega a formalitzar la venda forçosa mitjançant l'atorgament del document administratiu corresponent.

Quan, per causes imputables a l'adjudicatari, no s'haja formalitzat el contracte dins del termini indicat, l'Administració podrà acordar la resolució de l'acord d'adjudicació i deixar sense efecte aquesta.

Les despeses d'escriptura pública aniran a compte de l'adjudicatari, així com les d'inscripció en el Registre de la Propietat i tots els impostos que genere la transmissió.

### BASE 15ª.- CONDICIONS DERIVADES DE L'ADJUDICACIÓ

- 1. Pagament del preu de venda forçosa.** Notificada l'adjudicació, i en el termini màxim de 10 dies naturals, comptats a partir del següent al de la notificació, l'adjudicatari haurà d'ingressar les quantitats corresponents al preu adjudicació de venda forçosa. També haurà d'ingressar les despeses d'anunci i les altres que origine la licitació, i l'adjudicació caducaria si transcorreguera el termini esmentat sense que s'haguera complit amb qualsevol de les obligacions previstes.



**2.- Sol·licitud de llicència d'obras.** Una vegada formalitzada la transmissió i presa la possessió instrumental de la finca, l'adjudicatari tindrà el termini d'/de // // // // // MES(OS) per a presentar sol·licitud completa de llicència d'obres per a l'edificació/rehabilitació/demolició i edificació posterior de l'immoble, d'acord amb la normativa urbanística vigent. Les obres hauran d'iniciar-se en el termini màxim d'UN ANY.

**3.- Execució d'obres.** Concedida la llicència corresponent, hauran d'executar-se les obres autoritzades dins del termini assenyalat en aquesta, i els serveis tècnics hauran de comprovar el compliment d'aquesta condició. El termini màxim per a l'execució serà l'establert en la llicència corresponent, i no s'admetran interrupcions ni demores injustificades en el començament de les obres.

### BASE 16ª.- RESOLUCIÓ DE LA LICITACIÓ

En cas que l'agent adjudicatari renunciara per escrit a l'adjudicació, no complira amb la seua obligació de pagament del preu definitiu, no abonara les despeses de la tramitació de l'expedient en el termini establert o, per causa imputable a aquest, no s'haguera formalitzat el contracte, l'òrgan de contractació acordaria la resolució de la licitació i podria adjudicar la finca al licitador o licitadors següents a aquest per ordre de les seues ofertes, sempre que això fora possible, abans de fer una convocatòria nova, i amb la conformitat per escrit del nou adjudicatari.

Una vegada formalitzada la venda forçosa, tant en document administratiu com en escriptura pública, si l'adjudicatari incomplira les condicions de l'adjudicació definitiva de la licitació, es procediria a la resolució d'aquesta, prèvia audiència de l'interessat, a la declaració d'incompliment i a la convocatòria d'una licitació pública nova, si és el cas.

### BASE 17ª.- RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

El contracte a què es refereix aquest plec és de naturalesa administrativa, i en el que no preveu expressament aquest plec, caldrà ajustar-se al que es disposa en els textos legals següents:

- ◆ Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- ◆ Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.
- ◆ Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.
- ◆ Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desplega parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic.
- ◆ Disposicions en vigor del Reglament d'edificació forçosa i Registre municipal de
- ◆ solars, aprovat per Decret 635/1964, de 5 de març.
- ◆ Disposicions administratives i civils, de caràcter supletori.





**ANNEX II**

**PROPOSICIÓ TECNICOECONÒMICA**

Sr./Sra. //  
veí/veïna de //, amb domicili a l'efecte de notifica-  
cions en //, amb D.N.I. núm. //  
actuant en (1) el meu propi nom i dret / en nom i representació de l'entitat  
// amb C.I.F. núm. //, amb  
telèfon núm. // i fax //, assabentat/ada de  
les condicions i requisits exigits per a l'adjudicació mitjançant licitació pública  
de venda forçosa convocada per a l'execució en substitució dels propietaris  
de l'immoble inclòs en el Registre municipal de solars i edificis a rehabili-  
tar, situat al carrer // núm. //, per  
incompliment dels deures urbanístics, em trobe en situació d'acudir-hi com a  
oferent.

A aquest efecte, faig constar que:

- 1r.- Conec el plec de clàusules administratives particulars que serveix de base a l'adjudicació d'aquest immoble, accepto incondicionalment les seues clàusules i tinc totes les condicions exigides per a licitar.
- 2n.- Em comprometo, (1) en el meu propi nom i dret / en la representació indicada abans, a donar compliment a les condicions imposades per la legislació urbanística als adjudicataris de béns immobles per incompliment dels seus deures urbanístics, amb estricta subjecció als requisits i condicions expressats.
- 3r.- Oferisc abonar el preu de la finca mitjançant el lliurament en metàl·lic de (2) // Euros).
- 4t.- La finalitat de l'adjudicació és dur a terme la promoció d'una edificació (3) //.

En cas de ser designat adjudicatari, abonaré en el termini establert, a més del preu indicat, els impostos, taxes i despeses, segons el que s'indica en el plec esmentat anteriorment.

// (4) // de/d' // de 2021.

(1) *Ratlleu el que no siga procedent.*  
(2) *Consigneu en lletra majúscula i en número.*  
(3) *Breu descripció del que s'edificarà, amb indicació del nombre d'habitatges i la seua subjecció o no a qualsevol règim de protecció pública.*  
(4) *Data i signatura del proponent.*



**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS REGULADOR DE LA VENDA FORÇOSA MITJANÇANT LICITACIÓ PÚBLICA, PER PROCEDIMENT D'ALIENACIÓ MITJANÇANT SUBHASTA AL L'ALÇA, EN SUBSTITUCIÓ DELS PROPIETARIS DE L'IMMOBLE SITUAT AL CARRER //, INCLÒS EN EL REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS I EDIFICIS A REHABILITAR, FINCA REGISTRAL NÚM. I REFERÈNCIA CADASTRAL NÚM. //**

Mitjançant Resolució d'Alcaldia de data // de/d' // es va declarar l'incompliment del deure d'edificar de la propietat de l'immoble situat en // així com l'execució de l'edificació per substitució forçosa, en règim de venda forçosa.

Aquesta resolució inclou la valoració de l'immoble d'acord amb l'informe emés pels serveis tècnics municipals, que ascendeix a la quantitat de // EUROS ( // €).

### BASE 1ª.- OBJECTE

Constitueix l'objecte d'aquesta licitació la venda forçosa en règim de pública subhasta de l'immoble situat al carrer // d'aquesta ciutat, a fi de substituir la propietat incomplidora en els seus deures urbanístics. La descripció de l'immoble és la següent:

URBANA. Solar vacant situat al carrer // d'aquesta ciutat. Confronta, al nord, al sud, a l'est i a l'oest, amb //

Càrregues. Finca inclosa en el Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar (RMSER) i declarada en situació de venda forçosa.

Dades registrals. Finca registral número //, volum // foli //, del Registre de la Propietat núm. // dels d'aquesta ciutat.

Titulars registrals. Sr./Sra. //

Títol //

Referència cadastral //

Superfície: En relació amb la superfície de l'immoble, si bé la cabuda registral de la finca núm. //, en la seua inscripció //<sup>a</sup>, recull una extensió de // m<sup>2</sup>, els serveis tècnics emeten informe de valoració de data // de/d' // de 2021, que recull que la superfície és de // m<sup>2</sup> i que, per tant, coincideix amb la superfície cadastral indicada en la certificació cadastral descriptiva i gràfica emesa amb data // de/d' // de 2021 (incorporada juntament amb el pla de la finca en l'informe de valoració).

Determinacions urbanístiques. Fitxa de zona



### BASE 2ª.- ÒRGAN DE CONTRATACIÓ

L'òrgan de contractació és //, de conformitat amb el que s'estableix en la disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

### BASE 3ª.- TIPUS DE LICITACIÓ

El tipus de licitació és el de //EUROS ( //€), d'acord amb la valoració efectuada pels serveis tècnics. La quantia fixada com a tipus mínim de la licitació es podrà millorar mitjançant el seu increment a l'alça en l'oferta presentada a la licitació, sense que en cap cas l'òrgan de contractació accepti ofertes inferiors al tipus.

### BASE 4ª.- DESTINACIÓ DEL PREU D'ADJUDICACIÓ

El preu de licitació d'aquesta venda forçosa s'entregarà a la propietat de l'immoble, una vegada deduïdes les despeses ocasionades i, si és el cas, les sancions aplicables per incompliment, que s'aplicaran al patrimoni públic de sòl.

### BASE 5ª.- CAPACITAT PER A CONTRACTAR

De conformitat amb el que s'estableix en els articles 65 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, estaran facultades per a contractar les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguen incurses en una prohibició de contractar i acrediten la seua solvència econòmica, financera i tècnica o professional o, en els casos en què ho exigisca la normativa, es troben degudament classificades.

### BASE 6ª.- GARANTIA PROVISIONAL I DEFINITIVA

Aquesta licitació comporta l'obligació de presentar garantia provisional per import del 5 % del valor de taxació del bé, que ascendeix a la quantitat de //€, de conformitat amb el que es disposa en l'article 133.4 i 158.3 del TRLOTUP, per Acord de Junta de Govern Local de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia //d'abril de 2021, així com també l'obligació de presentar garantia definitiva per import del 25 % del preu d'adjudicació.

### BASE 7ª.- DESPESES Y TRIBUTS

L'adjudicatari queda obligat al pagament de totes les despeses, arbitris i impostos de qualsevol classe que es deriven de l'expedient i que legalment li corresponguen, inclòs l'import de la inserció dels anuncis corresponents en els butlletins oficials i periòdics de la província.

En cas de quedar deserta aquesta licitació pública i optar per la convocatòria d'una nova licitació, el preu d'aquesta s'incrementarà en les despeses que hi ha hagut en la primera licitació.

Així mateix, l'adjudicatari quedarà obligat a l'abonament de les despeses a què done lloc l'elevació a escriptura pública del contracte administratiu corresponent, a més de les despeses per a la inscripció de l'adjudicació de la finca en el Registre de la Propietat.



### BASE 8ª.- . PERFIL DE CONTRACTANT

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seua activitat contractual, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest ajuntament disposa de Perfil del contractant, al qual es tindrà accés segons les especificacions que es regulen en la pàgina web següent: //, situat en la plataforma del Ministeri. En el Perfil de contractant es publicaran els plecs i la resta de documentació.

### BASE 9ª.- PRESENTACIÓ DE PROPOSICIONS

#### 1.- Termini i lloc

Les ofertes es presentaran a l'Ajuntament de //, situat en la //, dins del **termini de 15 dies naturals, comptats des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació en el Perfil de contractant.**

Les ofertes es poden presentar per correu o en qualsevol dels llocs establits en l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Quan les ofertes s'envien per correu, l'empresari haurà de justificar la data d'imposició de l'enviament en l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant correu electrònic el mateix dia del seu enviament, a la següent adreça // amb indicació d'expedient, títol complet de l'objecte del contracte i nom del licitador.

L'acreditació de la recepció del correu electrònic esmentat s'efectuarà mitjançant diligència estesa en aquest pel secretari o secretària municipal. Sense la concurrència dels dos requisits, no s'admetrà la proposició si l'òrgan de contractació la rep amb posterioritat a la data d'acabament del termini assenyalat en l'anunci. En tot cas, transcorreguts els deu dies següents a aquesta data sense que s'haja rebut la documentació, aquesta no s'admetrà.

Una vegada presentada una proposició, no es podrà retirar sota cap pretext.

#### 2.- Documentació

Els licitadors podran presentar dos sobres tancats (sobres A i B), signats pel licitador o persona que el represente. En aquests sobres s'haurà d'indicar, a més de la raó social i la denominació de l'entitat interessada, el títol del contracte, l'adreça de correu, el telèfon, el fax i l'adreça electrònica a què s'hagen d'adreçar les comunicacions durant la tramitació del procediment, i que hauran de contindre: el primer (A), la documentació exigida per a prendre part en el procediment de selecció; el segon (B), l'oferta ajustada al model que s'inclou en aquest plec i els documents acreditatius de les circumstàncies a tindre en compte en la valoració.



Cada licitador no podrà presentar més d'una oferta a aquesta licitació, amb l'excepció de les variants previstes en la normativa aplicable.

**- Sobre A,** "Documentació general per a participar en la licitació pública de venda forçosa convocada per a l'execució, mitjançant subhasta a l'alça, en substitució dels propietaris de l'immoble inclòs en el Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar, situat al carrer // per incompliment dels deures urbanístics", i que haurà de contindre la documentació següent:

1. Document o documents que acrediten la personalitat del licitador i la representació, si és el cas, de qui signa la proposició, consistents en:
  - 1.1 Fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat del licitador, quan es tracte de persones físiques o empresaris individuals. Fotocòpia compulsada del CIF i de l'escriptura de constitució de la societat mercantil, inscrita degudament en el Registre Mercantil, així com fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat del representant de la societat, quan l'empresari siga una persona jurídica.
  - 1.2 Poder validat pel secretari o secretària de la corporació, quan s'actue per representació. Aquest document serà preceptiu en cas que el proponent siga una persona jurídica.
2. Acreditació de la solvència tècnica i professional per a portar a terme l'execució de la proposta, mitjançant una relació de les promocions o edificacions acabades en els últims tres anys o mitjançant una declaració en què es designe el personal tècnic responsable que es destinarà a l'execució del contracte.
3. Declaració responsable de tindre capacitat d'obrar i no estar incurs en les prohibicions de contractar previstes en l'article 121 i 128.4 del TRLOTUP, així com de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i amb l'ajuntament. (La declaració esmentada s'haurà d'acreditar de conformitat amb el model establert en l'annex I "Declaració responsable").
4. Informes bancaris sobre la solvència del proponent.
5. Resguard acreditatiu d'haver constituït la garantia provisional per import de // €.
6. Tots els documents que es consideren necessaris a fi d'acreditar les condicions d'aquest plec.

Els documents anteriors s'hauran de presentar en original o en fotocòpia autoritzada per un notari, o diligenciada degudament per un funcionari públic capacitat per a fer-ho.



- **Sobre B**, "Oferta econòmica per a participar en la licitació pública de venda forçosa, mitjançant subhasta a l'alça, convocada per a l'execució en substitució dels propietaris de l'immoble inclòs en el Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar, situat al carrer //, per incompliment dels deures urbanístics", que haurà de contindre la documentació següent:

- 1.- Model de proposició econòmica inclòs com a annex II en aquest plec.

L'Oferta econòmica haurà d'ajustar-se al model que es facilita en l'annex II quant a l'oferta de pagament en metàl·lic, degudament signada i datada. No s'acceptaran les proposicions que tinguin omissions, errors o ratllades que impedisquen conèixer clarament el que l'Administració considere fonamental per a l'oferta. En cas de discordança entre la quantitat consignada en xifres i la consignada en lletres, prevaldrà la consignada en lletres.

### **BASE 10ª.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ**

Les ofertes presentades es valoraran d'acord amb la forma d'adjudicació de l'alienació, que serà la subhasta a l'alça, en la qual qualsevol interessat podrà presentar una oferta. Article 104 del Reial decret 1373/2009, que aprova el Reglament general de la Llei 33/2003 del patrimoni de les administracions públiques, d'aplicació supletòria a l'Administració local.

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de la millor oferta s'atendrà un únic criteri d'adjudicació, que serà el del millor preu.

### **BASE 11ª.- ÒRGAN D'ASSISTÈNCIA TECNICA ESPECIALITZADA (MESA DE CONTRACTACIÓ)**

D'acord amb l'article 326.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, excepte en el cas en què la competència per a contractar corresponga a una junta de contractació, en els procediments oberts i restringits i en els procediments negociats amb publicitat a què es refereix l'article 326.1 d'aquesta, els òrgans de contractació de les administracions públiques estaran assistits per una mesa de contractació, que serà l'òrgan competent per a la qualificació de la documentació acreditativa del compliment dels requisits previs a què es refereixen els articles 140 i 141, i, si és el cas, haurà d'acordar l'exclusió dels candidats o licitadors que no acrediten aquest compliment, previ tràmit d'esmena; la valoració de les proposicions dels licitadors; en el seu cas, la proposta sobre la qualificació d'una oferta com a anormalment baixa, prèvia tramitació del procediment a què es refereix l'article 149 d'aquesta llei; la proposta a l'òrgan de contractació d'adjudicació del contracte a favor del licitador que haja presentat la millor oferta, de conformitat amb el que es disposa en l'article 145, segons siga procedent de conformitat amb el plec de clàusules administratives particulars que regisca la licitació.

La mesa estarà constituïda per un president o presidenta, les vocalies que es determinen reglamentàriament i un secretari o secretària. La composició de la mesa es publicarà en el Perfil de contractant de l'òrgan de contractació corresponent, i els membres d'aquesta els nomenarà l'òrgan de contractació. Els càrrecs públics representatius i el personal eventual en cap cas podran formar part de les meses de contractació ni emetre informes de valoració de les ofertes.



### **BASE 12<sup>a</sup>.- OBERTURA DE PLIQUES I PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ**

#### **1.- Obertura de pliques**

L'òrgan d'assistència tècnica especialitzada (OATE) o mesa de contractació celebrarà en acte públic l'obertura dels sobres A de documentació administrativa, a les 12 hores del dia hàbil següent al d'acabament del termini de presentació d'ofertes. En cas de rebre's alguna proposició per correu, l'acte d'obertura tindrà lloc a les 12 hores de l'endemà, una vegada transcorreguts deu dies naturals des de la data d'acabament del termini de presentació de proposicions. No obstant això, si l'últim dia dels dos terminis fora dissabte o festiu, s'entendria que aquest conclou el primer dia hàbil següent.

Constituïda l'OATE o mesa a l'efecte de qualificació de la documentació inclosa en els sobres A, el secretari/ària manifestarà el resultat de la qualificació esmentada, amb expressió de les proposicions admeses, les rebutjades i la causa o causes de la inadmissió d'aquestes últimes.

Si l'OATE o mesa de contractació observara defectes materials en la documentació presentada, podria concedir, si ho considerara convenient, un termini no superior a 3 dies hàbils perquè el licitador ho esmenara. Als efectes esmentats, s'haurà d'enviar la comunicació oportuna, via fax o correu electrònic, a les adreces facilitades pels licitadors en el document assenyalat en aquest plec, i com a notificació d'aquesta comunicació seria suficient el resguard corresponent de l'enviament del correu electrònic o fax. De tots aquests punts es deixarà constància en l'acta que, necessàriament, haurà d'estendre's.

Així mateix, podrà demanar aclariments a les ofertes presentades per a una millor valoració i comprensió d'aquestes. Si la documentació continguera defectes substancials o deficiències materials no corregibles, es rebutjaria la proposició.

Vista la documentació administrativa, l'OATE o mesa de contractació obrirà el sobre B, i si fora possible en la mateixa sessió, prèvia exclusió, si és cas, de les ofertes que no complisquen els requeriments del plec, la taula avaluarà i classificarà les ofertes del sobre B, i proposarà l'adjudicatari a l'òrgan de contractació.

#### **2.-Requerimiento de documentación.**

Tal com disposa l'article 326 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, l'òrgan de contractació classificarà, per ordre decreixent, les proposicions presentades i que no hagen sigut declarades desproporcionades o anormals. Per a fer aquesta classificació, atindrà els criteris d'adjudicació assenyalats en el plec o en l'anunci, i podrà sol·licitar, per a fer-ho, tots els informes tècnics que considere pertinents.

L'òrgan de contractació requerirà el licitador que haja presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa perquè, en del termini de deu dies hàbils, a comptar del següent a aquell en què haja rebut el requeriment, presente la documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les



seues obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, de disposar efectiva-ment dels mitjans que s'haja compromés a dedicar o adscriure a l'execució del contracte, i d'haver constituït la garantia definitiva que siga procedent, així com acreditació que no hi ha deutes de naturalesa tributària amb l'ajuntament. Els certificats corresponents es podran expedir per mitjans electrònics, informàtics o telemàtics.

Si no s'emplena adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seua oferta, i en aquest cas es confiscarà la seua garantia provisional i es recaptarà la mateixa documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagen quedat classificades les ofertes.

En primer lloc, el president/a donarà compte als assistents del nombre de proposicions rebudes i del nom dels licitadors, i comunicarà el resultat de la qualificació de la documentació general presentada en els sobres A, amb expressió dels licitadors admesos i dels exclosos, i de les causes de la seua exclusió; a més, convidarà els assistents perquè formulen les observacions que consideren oportunes, que seran reflectides en l'acta, però sense que l'OATE o mesa pugui fer-se càrrec, en aquest moment, de documents que no s'hagen entregat durant el termini d'admissió d'ofertes o el d'esmena de defectes o omissions.

A continuació, el secretari/ària de l'OATE o mesa obrirà el sobre B dels licitadors admesos, i llegirà l'oferta econòmica, així com la relació dels documents aportats pel que fa als criteris d'adjudicació restants, de manera que es considerarà conclòs l'acte públic d'obertura de proposicions i se'n deixarà constància en l'acta de la reunió de l'OATE o mesa de contractació.

### **3.- Proposta d'adjudicació**

**Procediment Ordinari.** Conegudes les ofertes, la mesa de contractació sol·licitarà els informes dels serveis tècnics d'Urbanisme, amb caràcter preceptiu i prèviament al trasllat a l'òrgan de contractació de la proposta d'adjudicació raonada que considere adequada, a la qual s'acompanyaran els informes esmentats, que inclouran, en tot cas, la ponderació del criteri establert en la base 9a d'aquest plec i la classificació per ordre decreixent de les proposicions presentades. La proposta d'adjudicació no crea cap dret fins que l'òrgan de contractació no dicta la resolució d'adjudicació. No obstant això, quan l'òrgan de contractació no adjudique el contracte d'acord amb la proposta formulada, haurà de motivar la seua decisió. Si no es presentara cap oferta en el termini establert a aquest efecte, l'òrgan de contractació declararia desert el procediment licitatori.





### BASE 13ª.- ADJUDICACIÓ

L'òrgan de contractació acordarà l'adjudicació, que es notificarà als licitadors, i s'atorgarà a l'adjudicatari un termini de DEU DIES perquè abone el preu d'adjudicació, així com les despeses de tramitació de l'expedient recollides en la base 7a, i la garantia definitiva per import del 25 % del preu d'adjudicació.

No podrà declarar-se deserta una licitació quan hi haja alguna oferta o proposició que siga admissible d'acord amb els criteris que figuren en el plec. No obstant això, en els termes previstos en l'article 152 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, l'Administració, abans de dictar l'adjudicació, podrà renunciar a celebrar el contracte per raons d'interés públic, o desistir del procediment tramitat quan aquest peque de defectes no corregibles de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment d'adjudicació, i s'haurà de justificar en l'expedient la concurrència de la causa. El desistiment no impedirà la iniciació immediata d'un procediment de licitació nou.

L'adjudicació haurà de ser motivada, es notificarà als candidats o licitadors i, simultàniament, es publicarà en el Perfil de contractant.

### BASE 14ª.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

L'adjudicació del procediment de venda forçosa es formalitzarà en document administratiu dins del termini de 15 dies naturals, a comptar del següent al de la notificació de l'adjudicació, i aquest document, acompanyat de la certificació administrativa corresponent, constituirà títol suficient per a accedir al Registre de la Propietat, de conformitat amb el que es disposa en l'article 198.5 del TRLOTUP.

Amb aquest fi, se citarà l'adjudicatari perquè, en el dia i hora que se li indique, concórrega a formalitzar la venda forçosa mitjançant l'atorgament del document administratiu corresponent.

Quan, per causes imputables a l'adjudicatari, no s'haja formalitzat el contracte dins del termini indicat, l'Administració podrà acordar la resolució de l'acord d'adjudicació i deixar sense efecte aquesta.

Les despeses d'escriptura pública aniran a compte de l'adjudicatari, així com les d'inscripció en el Registre de la Propietat i tots els impostos que genere la transmissió.

### BASE 15ª.- CONDICIONS DERIVADES DE L'ADJUDICACIÓ

- 1. Pagament del preu de venda forçosa.** Notificada l'adjudicació, i en el termini màxim de 10 dies naturals, comptats a partir del següent al de la notificació, l'adjudicatari haurà d'ingressar les quantitats corresponents al preu d'adjudicació de venda forçosa.

També haurà d'ingressar les despeses de l'anunci i les altres que origine la licitació, i l'adjudicació caducaria si transcorreguera el termini esmentat sense que s'haguera complert amb qualsevol de les obligacions previstes.



**2.- Sol·licitud de llicència d'obras.** Una vegada formalitzada la transmissió i presa la possessió instrumental de la finca, l'adjudicatari tindrà el termini de/d' xxxxx MES(OS) per a presentar sol·licitud completa de llicència d'obres per a l'edificació/rehabilitació/demolició i edificació posterior de l'immoble, de conformitat amb la normativa urbanística vigent, que haurà d'iniciar-se en el termini d'UN ANY.

**3.- Execució de obres.** Concedida la llicència corresponent, hauran d'executar-se les obres autoritzades dins del termini assenyalat en aquesta, i els serveis tècnics comprovaran el compliment d'aquesta condició. El termini màxim per a l'execució serà l'establert en la llicència corresponent.

### BASE 16ª.- RESOLUCIÓ DE LA LICITACIÓ

En cas que l'adjudicatari renunciara per escrit a l'adjudicació, no complira amb la seua obligació de pagament del preu definitiu, no abonara les despeses de la tramitació de l'expedient en el termini establert o, per causa imputable a aquest, no s'haguera formalitzat el contracte, l'òrgan de contractació acordaria la resolució de la licitació i podria adjudicar la finca al licitador o licitadors següents a aquest per ordre de les seues ofertes, sempre que això fora possible, abans de fer una convocatòria nova, i amb la conformitat per escrit del nou adjudicatari.

Una vegada formalitzada la venda forçosa, tant en document administratiu com en escriptura pública, si l'adjudicatari incomplira les condicions de l'adjudicació definitiva de la licitació, es procediria a la resolució d'aquesta, prèvia audiència de l'interessat, amb confiscació de la garantia definitiva, la declaració d'incompliment i la convocatòria d'una nova licitació pública, si és el cas.

### BASE 17ª.- RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

El contracte a què es refereix aquest plec és de naturalesa administrativa, i en el que no preveu expressament aquest plec, caldrà ajustar-se al que es disposa en els textos legals següents:

- ◆ Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- ◆ Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.
- ◆ Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.
- ◆ Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desplega parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic.
- ◆ Disposicions en vigor del Reglament d'edificació forçosa i Registre municipal de solars, aprovat per Decret 635/1964, de 5 de març.
- ◆ Disposicions administratives i civils, de caràcter supletori.



Aquest plec de clàusules administratives particulars i altres documents annexos revestiran caràcter contractual. El contracte s'ajustarà al contingut d'aquest plec, les clàusules del qual es consideraran part integrant del contracte respectiu.

En cas de discordança entre aquest plec i qualsevol dels altres documents contractuals, prevaldrà el plec de clàusules administratives particulars en el qual es contenen els drets i obligacions que assumiran les parts del contracte.

El desconeixement del contracte en qualsevol dels seus termes, dels documents annexos que en formen part o de les instruccions, plecs o normes de tota índole aprovats per l'Administració que es puguin aplicar en l'execució del que s'haja pactat, no eximeixen el contractista de l'obligació del compliment d'aquests.

### ANNEX I

#### DECLARACIÓ RESPONSABLE

Sr./Sra. // amb residència a //, província de // carrer //, núm. // i document nacional d'identitat núm. // en nom propi (en nom i representació de l'entitat //, amb C.I.F. núm. // telèfon núm. // i fax //), com que coneix el plec de clàusules administratives particulars regulador de la licitació pública, mitjançant SUBHASTA A L'ALÇA de venda forçosa, convocada per a l'execució en substitució dels propietaris de l'immoble inclòs en el Registre municipal de solars i edificis a rehabilitar, situat en el carrer // nº //, per incompliment dels deures urbanístics, de conformitat amb el que es preveu en la base 8.2, DECLARASOTALASEUA RESPONSABILITAT:

- Tindre plena capacitat d'obrar i trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i amb l'Ajuntament de //
- No trobar-se incurs/a en les prohibicions per a contractar previstes en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Que l'adreça de correu electrònic en què efectuar les notificacions, de conformitat amb la disposició addicional quinzena de l'LCSP, és //

//, // de/d' // de 2021.

Signat //

**ANEXO II**

**OFERTA ECONÒMICA**

Sr/Sra. //  
veí/veïna de //, amb domicili a l'efecte de notifica-  
cions en //, amb D.N.I. núm. //  
actuant en (1) el meu propi nom i dret / en nom i representació de l'entitat  
// amb C.I.F. núm. //, amb telèfon  
núm. // i fax //, assabentat/ada del  
plec de clàusules administratives particulars regulador de la licitació pública  
mitjançant SUBHASTA A L'ALÇA de venda forçosa, convocada per a l'execució  
en substitució dels propietaris de l'immoble inclòs en el Registre municipal  
de solars i edificis a rehabilitar, situat al carrer //  
// núm. // per incompliment dels deures urbanístics, em trobe  
en situació d'acudir-hi com a oferent.

A aquest efecte, em compromet a assumir l'oferta econòmica següent:

**TIPUS DE LICITACIÓ:**

LLETRA: // EUROS.

NÚMERO: // €.

**OFERTA ECONÒMICA (exclosos impostos i despeses):**

LLETRA: // EUROS.

NÚMERO: // €.

En cas de ser designat adjudicatari, abonaré en el termini establert, a més del  
preu indicat, els impostos, taxes i despeses, segons el que s'indica en el plec  
esmentat anteriorment.

//, // de/d' // de 2021.



### **CONVENI URBANÍSTIC D'ADHESIÓ A RÈGIM CONCERTAT**

////////////////////, ////////////////////// d'abril de 2021.

Davant meu, Sr./Sra. //////////////////////

secretari/ària de l'Ajuntament de/d' //////////////////////

#### **COMPAREIXEN**

D'una banda, l'Alcaldia Presidència d'aquesta corporació, Sr./Sra. //////////////////////  
//////////////////// D'una altra banda, Sr./Sra. //////////////////////  
////////////////////, en qualitat de titular de l'immoble situat en  
el carrer //////////////////////, d'aquesta ciutat. D'ara en  
avant, la propietat.

#### **MANIFESTEN**

Que davant la notificació de l'ordre d'edificació/rehabilitació rebuda en data  
////////////////////, a l'empara del que es disposa en l'article 194.5.c del Decret  
legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la  
Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara en avant, TRLOTUP),  
les parts acorden la formalització d'aquest conveni urbanístic, que regirà  
l'EXECUCIÓ CONCERTADA de l'edificació de l'immoble, de conformitat amb  
les següents.

#### **CLÀUSULES**

**PRIMERA.-** Aquest conveni té per objecte l'edificació en règim concertat de  
l'immoble següent:

URBANA. SOLAR situat en el carrer //////////////////////, d'aquesta ciutat.  
Confronta, al nord, al sud, a l'est i a l'oest, amb //////////////////////

Dades registrals. Finca registral número //////////////////////, volum //////////////////////  
//////////////////// foli //////////////////////, del Registre de la Propietat núm. ////////////////////// dels  
d'aquesta ciutat.

Titulars registrals. Sr./Sra. //////////////////////

Títol.- //////////////////////

Referència cadastral.- //////////////////////

Superfície. En relació amb la superfície de l'immoble, si bé la cabuda registral  
de la finca núm. //////////////////////, en la seua inscripció //////////////////////<sup>a</sup>, recull una  
extensió de ////////////////////// m<sup>2</sup>, els serveis tècnics han emés l'Informe de valora-  
ció, de data ////////////////////// de/d' ////////////////////// de 202 // que recull que la  
superfície real és de ////////////////////// m<sup>2</sup> i que, per tant, coincideix amb la superfície  
cadastral indicada en la certificació cadastral descriptiva i gràfica emesa en  
data ////////////////////// de/d' ////////////////////// de 202 // (incorporada  
juntament amb el pla de la finca en l'informe de valoració).

Determinaciones Urbanísticas: Ficha de zona.



**SEGONA.-** Dins del període de dos mesos des que se li va notificar l'ordre d'edificació/rehabilitació de l'immoble, la propietat ha manifestat la seua voluntat d'acollir-se al règim d'execució concertada, segons el que es disposa en l'article 196 del TRLOTUP. A aquest efecte, la formalització d'aquest conveni comporta la improcedència de declarar l'incompliment del deure d'edificar de la propietat i la inaplicació de la sanció establida en l'article 109.4 del TRLOTUP.

**TERCERA.-** L'ajuntament es compromet al fet que, en el termini de XXXX mesos (2 mesos) des de la signatura d'aquest conveni, convocarà concurs per a l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada i la selecció d'adjudicatari per execució substituïtòria, mitjançant la modalitat de reparcel·lació forçosa i en règim d'execució concertada amb la propietat.

La convocatòria es regirà pel plec de condicions, en el qual figuraran, com a mínim, els criteris d'adjudicació establits en l'article 196.1 del TRLOTUP.

L'incompliment d'aquest termini de convocatòria del programa d'actuació aïllada atorgarà, a qui haja iniciat el procediment, el dret a instar la conselleria competent en urbanisme perquè se subrogue en aquesta competència. No obstant això, en cas de paralització de l'expedient per qualsevol causa no imputable a la propietat, aquesta disposarà del dret a instar l'edificació de l'immoble per si mateixa o en companyia d'uns altres, mitjançant sol·licitud de llicència, que, si s'atorga, suposarà la resolució automàtica d'aquest conveni.

**QUARTA.-** La propietat es compromet a participar en la programació convocada, i ha de rebre, si és el cas, mitjançant reparcel·lació horitzontal, parts o departaments construïts de l'edifici en justa proporció de beneficis i càrregues respecte a la seua aportació **de valor equivalent a l'immoble de la seua propietat.**

**QUINTA.-** Aquest conveni tindrà vigència fins a l'acabament del programa d'actuació aïllada que execute l'edificació de l'immoble objecte d'aquest.

**SISENA.-** Aquest conveni té naturalesa administrativa, i en el que no hi estiga previst expressament, caldrà ajustar-se al que es disposa en els textos legals següents:

- ◆ Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- ◆ Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.
- ◆ Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.
- ◆ Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desplega parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic.
- ◆ Disposicions en vigor del Reglament d'edificació forçosa i Registre municipal de solars, aprovat per Decret 635/1964, de 5 de març.
- ◆ Disposicions administratives i civils, de caràcter supletori.

Llegit aquest conveni, els compareixents, amb la personalitat en què intervenen respectivament, donen el seu consentiment a aquest i a tot el que conté aquest, signen per duplicat, i a un únic efecte, en el lloc i data indicats.



GENERALITAT  
VALENCIANA

TOTS  
A UNA  
*veu*

Conselleria de Política  
Territorial, Obres Públiques  
i Mobilitat