

Guía para la Edificación y Rehabilitación forzosa

Agente rehabilitador y
Agente edificador



Valencia, enero 2022



GENERALITAT
VALENCIANA

Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat

TOTS
A UNA
veu

DIRECCIÓN

Director General de Urbanismo

Vicente Joaquín García Nebot

Subdirección General de Urbanismo

Anna Piñeiro Valls

REDACCIÓN

Dña Amparo Baixauli González

D. Juan Bautista Gabriel Daudí

Abogados Urbanistas

COLABORACIÓN

D. Gerardo Roger Fernández Fernández

Arquitecto-Urbanista

DISEÑO Y MAQUETACION

Isabel Giner Marco

Edita: Conselleria de Política Territorial,
Obres Públiques i Mobilitat

ISBN: 978-84-482-6688-2

© De la presente edición: Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques i Mobilitat



Agradecimientos

Realizar una Guía para que otros sepan el camino a seguir, facilitando procedimientos, simplificando trámites y analizando documentos jurídicos no es algo fácil. Y menos cuando estamos hablando de la edificación y la rehabilitación forzosa. Dos instituciones estas que, pese a que existen en nuestra legislación urbanística estatal y autonómica desde hace décadas, no han sido aplicadas por las administraciones públicas y, mucho menos, por la propiedad.

Por ello, agradecemos el intenso trabajo realizado por el equipo redactor formado por D^a Amparo Baixauli González y D. Juan Bautista Gabriel Daudí, ambos reconocidos expertos abogados urbanistas, ampliamente conocedores de la gestión urbanística y de los procedimientos administrativos complejos que regulan nuestro urbanismo.

Con la inestimable colaboración del arquitecto-urbanista D. Gerardo Roger Fernández Fernández.

Y, finalmente, a los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo que con su experiencia han supervisado todo el procedimiento de elaboración de esta Guía Básica.

El Director General de Urbanismo
Vicente J. García Nebot

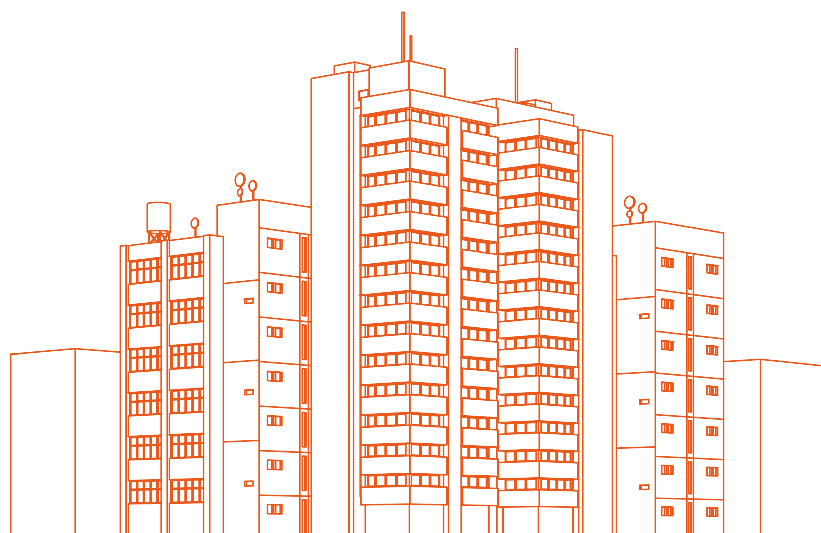
Índice

GUÍA PARA LA EDIFICACIÓN Y
REHABILITACIÓN FORZOSA



Índice

01. Prólogo	6
02. Obligaciones y derechos de los sujetos obligados	11
2.1 Obligaciones del Ayuntamiento	12
2.2 Derechos de la propiedad	13
2.3 Obligaciones de la propiedad	14
03. Glosario de términos	16
04. Esquema de procedimientos	27
05. Actuaciones recomendadas	32
5.1 Rehabilitación de edificios	33
5.2 Edificación de solares vacantes	37
06. Preguntas básicas más frecuentes	41
07. Supuestos aconsejados	50
7.1. Estructuras y edificaciones inacabadas	51
7.2. Solares o edificaciones ruinosas de propiedad desconocida	52
7.3. Las actuaciones de dotación	52
08. Formularios	53



Prólogo

GUÍA PARA LA EDIFICACIÓN Y
REHABILITACIÓN FORZOSA

01

01

Prólogo

La Dirección General de Urbanismo de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, ha acordado establecer mediante la presente guía, los procedimientos básicos y criterios para la activación y puesta en marcha de las figuras urbanísticas del agente edificador y el agente rehabilitador.

Desde los orígenes de la regulación urbanística, se han desarrollado y aprobado diferentes criterios y normas de actuación al objeto de sistematizar y garantizar el correcto derecho a la edificación, figura que ha quedado postergada en los últimos años, como consecuencia de la crisis inmobiliaria de 2007, basada en los crecimientos expansivos de urbanización de suelo urbanizable y rústico, diametralmente opuesta a la figura de ciudad compacta hoy pretendida.

Uno de los ámbitos competenciales de esta Dirección General, y que—a buen seguro—va a generar la deseada dinamización del sector, es la posibilidad de intervenir sobre el derecho de propiedad en base al contenido jurídico de la **función social** del mismo sobre la base del artículo 33 de la Constitución Española.

Este documento, por tanto, trata de proponer el contenido, orden, formato y presentación de las propuestas edificatorias o rehabilitadoras de acuerdo con la normativa vigente, recogiendo todas aquellas recomendaciones y consideraciones a tener en cuenta de cara a definir los trabajos y enumerar las materias que han de ser analizadas, así como definir las condiciones y criterios técnicos que han de servir de base a las propuestas de programación y finalmente, concretar la redacción y presentación de documentos en que intervenga el operador que se postula como edificador o rehabilitador, de forma que el trabajo cumpla los estándares mínimos fijados por normativa. Sin embargo, el objetivo final que pretende alcanzar esta guía es establecer procedimientos básicos y sencillos por los que los ayuntamientos y los inversores puedan acceder a la rehabilitación del patrimonio inmobiliario edificado y la edificación de aquellos inmuebles y solares cuyo desarrollo sea muy sencillo y sin resistencias por parte de la propiedad, bien porque el inversor y la propiedad llegan a acuerdos, bien porque es una propiedad abandonada por sus titulares.

Ello permitirá que el capital inversor se centre exclusivamente en la actividad edificatoria o rehabilitadora a realizar, eliminando en la medida de lo posible las ambigüedades que inevitablemente se producirían en todo caso.

Prueba de que se trata de una figura que no puede considerarse novedosa radica en el proyecto de ley Ensanche de 1861 de Posada Herrera, de reforma, saneamiento, ensanche y otras mejoras de las poblaciones, que regulaba la obligación de edificar los solares, y aunque no quedó finalmente aprobado, posibilitaba la enajenación forzosa de aquellos solares que no colmataran la edificabilidad obligatoria, por cuestiones sociales. Esta propuesta junto al proyecto de ley sobre fomento de la edificación de Joaquín Chapaprieta

de 1923, constituyen el embrión que supuso el fomento de la edificación, mediante la promulgación de la posterior normativa de la Ley de Solares de 1945 y la Ley del Suelo de 1956, que rechazaban las teorías especulativas del suelo.

La Ley de Solares de 15 de mayo de 1945, en su afán de luchar contra la especulación y propugnar la edificación forzosa, estableció técnicas coactivas como la expropiación forzosa o la venta forzosa, creando el novedoso Registro de Solares, de gran trascendencia en el objeto de la presente guía.

La posterior Ley de Suelo de 1956, apoyada en la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, según la cual, nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública mediante la correspondiente indemnización, y de conformidad con lo dispuesto por las leyes, vinieron a establecer el actual régimen urbanístico del suelo, fijando límites, mediante el planeamiento urbanístico y su normativa, frente a la concepción liberalizadora, fijada en el Código Civil desde sus orígenes del derecho romano.

El “*estatuto de la propiedad*” del suelo se regula en el artículo 33 de la Constitución que, sin perjuicio del contenido jurídico de la propiedad privada, establece la **función social del derecho de propiedad** y delimita su contenido. A su vez, en su artículo 47, la Constitución establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer valer este derecho.

El régimen estatal actual viene establecido en el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que contempla asimismo las consecuencias del incumplimiento de estos deberes en sus artículos 49 y 50, habilitando a la Administración en caso de incumplimiento a la ejecución subsidiaria, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

La normativa vigente autonómica en la Comunidad Valenciana, DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, regula esta figura en el artículo 179 y siguientes.

Pese a este contexto normativo se observa que el fin último de edificación de los solares y rehabilitación de edificios para su puesta en el mercado se ve impedido por la inactividad injustificada de sus titulares.

La práctica viene demostrando que la aplicación de políticas de rehabilitación y construcción de edificios y solares genera dos problemas en lo que se refiere a solares no edificados. La complejidad -el primero de ellos- derivada de un fuerte componente civil que impide postularse por el eventual licitador como edificador o rehabilitador en una propiedad ajena en un contexto de economía de mercado, a pesar de disponer de normativa aplicable al caso desde hace décadas, con cierto paralelismo con lo ocurrido con los Programas de Actuación Integrada a principios de siglo. En este caso, la administración debe establecer los mecanismos ágiles y eficaces que permitan

dotar de seguridad jurídica y confianza al sistema procedimental, que conllevará la disposición efectiva y accesible del número de inmuebles edificados predeterminados por el planeamiento.

En segundo lugar, la práctica de las políticas de edificación residencial e industrial evidencian que las mismas resultan muy costosas y requieren disponer de ingentes recursos económicos, tanto públicos como privados, que deben mantenerse a lo largo del tiempo. Este inconveniente debe activarse y complementarse con la actividad público-privada que ofrece la puesta en marcha de la disponibilidad de la normativa urbanística.

El problema más grave que han sufrido siempre estos procedimientos administrativos ha sido la conflictividad administrativa y judicial que llevan aparejada, y que ahuyentan a cualquier inversor ante la falta de seguridad jurídica y económica. Por ello la presente Guía intenta ayudar a evitar la conflictividad mediante consejos que permitan acudir a la rehabilitación y construcción de aquellos inmuebles en los que sea previsible el acuerdo entre las partes o sencillamente no exista la conflictividad porque la titularidad de la propiedad es desconocida.

Se pretende desde la Dirección General disponer de un mecanismo que posibilite una aplicación práctica de ejecución del planeamiento urbanístico hasta sus previsiones finales: la edificación y puesta en uso de los inmuebles según las previsiones del Plan General.

La crisis financiera e inmobiliaria de 2007 dio lugar a un importante stock de solares no edificados que no pudieron encontrar un promotor público o privado que rehabilitara o edificara los activos existentes, y conllevó la reducción, hasta niveles insignificantes, la construcción de nueva planta.

En este contexto de crisis edificatoria y ante la existencia de activos en manos de “propietarios no edificadores”, la política de construcción debe implementarse con el desarrollo procedimental por las propias administraciones, y de igual modo, incentivando la transferencia a la propiedad privada de la carga edificatoria, con el fin de dotar de utilidad económica a los bienes inmuebles no edificados y que los titulares históricos pierdan su posesión efectiva en aras al cumplimiento del interés general y la función social del derecho de propiedad, mediante la salvaguarda de sus derechos edificatorios e indemnizatorios.

La normativa regulatoria vigente afecta a todos los ámbitos básicos de la actividad inmobiliaria y al derecho a la propiedad de los titulares, pretendiendo establecer un entorno de seguridad jurídica necesario para involucrar a la iniciativa privada en la reindustrialización de la Comunitat Valenciana y propiciar soluciones al problema de la vivienda.

El documento que presentamos es la contribución de la Dirección General de Urbanismo, a la necesaria dinamización y clarificación de los instrumentos urbanísticos, dentro del marco constitucional, de las medidas de política de reindustrialización y de vivienda y su interrelación con el derecho de propiedad. El trabajo analiza desde el punto de vista urbanístico, los límites del concepto de derecho de propiedad, la incorporación de la función social al mismo, sus repercusiones y las limitaciones en la política de reindustrialización y de vivienda.

Para propiciar esta pretendida dinamización, justificadas en el interés general de la comunidad y en la función social de la propiedad, se sintetiza el procedimiento aplicable para imponer las penalizaciones al propietario no edificador y no rehabilitador:-

La presente guía básica pretende establecer unos criterios objetivos, sencillos y comprensibles que permitan facilitar la puesta en marcha de la figura del agente edificador y del agente rehabilitador por los ayuntamientos, con el fin de culminar plenamente el estatuto jurídico del derecho de propiedad.

A tal fin, la presente guía, define los siguientes aspectos:

- ◆ Obligaciones y derechos de los sujetos obligados.
- ◆ Glosario de términos.
- ◆ Procedimientos.
- ◆ Relación de actuaciones
- ◆ Preguntas y respuestas.
- ◆ Formularios.

Finalmente, como instrumento que permitirá dar soluciones novedosas a problemas antiguos, en nuestra normativa se regula por primera vez las **Actuaciones de Dotación**. Con esta fórmula y la posibilidad de constituir **Complejos Inmobiliarios** que permitan compensar la insuficiencia de dotaciones en determinados ámbitos, pueden permitirse actuaciones en la ciudad consolidada que, de otra manera, serían imposibles.



Obligaciones y derechos de los sujetos obligados

GUÍA PARA LA EDIFICACIÓN Y
REHABILITACIÓN FORZOSA

02

02

Obligaciones y derechos de los sujetos obligados

En las actuaciones urbanísticas edificatorias, los protagonistas que intervienen en la obtención de parcelas urbanizadas edificadas son, la administración municipal, el titular de derechos sobre la parcela que tiene que servir de soporte a la edificación prevista por el planeamiento, y el agente edificador-urbanizador-rehabilitador. Veamos pues el desempeño de sus funciones en función de los derechos y obligaciones establecidos en la normativa estatal y autonómica.

2.1 Obligaciones del Ayuntamiento

Delimitación del ámbito.

Los ayuntamientos en municipios de población de más de 10.000 habitantes delimitarán ámbitos a los efectos de dictar órdenes de edificación, rehabilitación o ejecución de actuaciones aisladas, atendiendo a un estudio objetivo de la demanda real de vivienda en la zona o, en su caso, de suelo para actividades productivas, y de acuerdo con criterios materiales o territoriales, expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación.

En defecto de esta delimitación formal, desde el 8 de febrero de 2020, tal y como dispone el artículo 188.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), se presume que dicho ámbito coincide:

- ◆ Con el suelo de uso residencial del municipio efectivamente urbanizado antes de la entrada en vigor de la Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).
- ◆ Con todo el suelo urbano de uso terciario o industrial.

En los municipios de población inferior a 10.000 habitantes, la delimitación de ámbitos de actuación y las obligaciones derivadas de los mismos, reguladas en este precepto y concordantes, será una facultad discrecional del ayuntamiento.

Ejecución del planeamiento urbanístico

La actividad urbanística, tiene como fin último, la ejecución del planeamiento. no sólo desde el punto de vista de la ordenación, en cuanto a la obtención de dotaciones se refiere, sino también en cuanto a la colmatación de la edificabilidad lucrativa en él prevista. Debemos descartar la razón de ser del planeamiento, como el medio de lograr únicamente, terrenos dotacionales y parcelas urbanizadas. Va más allá su cometido.

El planeamiento, una vez aprobado, conlleva dos funciones esenciales como son: (i) la obtención de los terrenos dotacionales y su urbanización y, (ii) la materialización de toda la edificabilidad lucrativa que le asigna el planeamiento. Ambos son dos aspectos fundamentales de la actividad urbanística y esta Guía se centra en el desarrollo de esta segunda función.

2.2 Derechos de la propiedad

En los solares o terrenos sujetos a actuación aislada, mientras no sean incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior, sus propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo, pudiendo:

- ◆ Edificarlo, si la calificación urbanística de su parcela lo permite, y no tienen cargas ni deberes urbanísticos pendientes de satisfacer.
- ◆ Transferirlo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afecte su terreno a una dotación pública.
- ◆ Reservárselo, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita de su terreno a la administración.
- ◆ Solicitar la expropiación, en las condiciones y supuestos previstos, después de acreditar la imposibilidad legal de edificar o transferir el aprovechamiento reservado.

2.3 Obligaciones de la propiedad

La propiedad de inmuebles que sean susceptibles de ser edificados o rehabilitados para albergar usos residenciales, industriales o terciarios y estén situadas en suelo urbano, -así como los demás obligados de acuerdo con la legislación del suelo del Estado-, tienen la obligación de dotar a los terrenos sobre los que se ubica la edificación de los servicios urbanísticos básicos y edificarlos/rehabilitarlos en plazo.

La propiedad del solar deberá solicitar licencia de edificación en el plazo establecido en el plan o en el programa de actuación en el que esté incluido. Si el plan no determinase el plazo, este será de **DOS AÑOS** desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar **o se hubiese constituido una Actuación de Dotación**, o de **SEIS MESES** desde que se hubiera emitido la orden de conservación o rehabilitación correspondiente.

La propiedad de terrenos incluidos en el ámbito de una actuación aislada en suelo urbano deberá iniciar el proceso de edificación y, en su caso, urbanización, en el plazo establecido en el plan. Si el plan no determinase el plazo, este será de dos años desde que fuera posible su programación como actuación aislada.

Los planes fijarán los plazos de edificación de solares y, en su caso, urbanización de actuaciones aisladas en suelo urbano atendiendo a las circunstancias económicas, sociales y de ordenación urbana, **sin que en ningún caso este plazo pueda ser superior a seis años.**

La propiedad de solares y edificios a rehabilitar deberá iniciar la edificación o rehabilitación, y en su caso la urbanización, a que tenga obligación y acabarla en los plazos fijados por el plan o el programa y concretados en la licencia municipal. En defecto de tales plazos se entenderá que dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y de veinticuatro meses para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses.

El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

- ◆ Asumir, garantizar y cumplir la **conversión en solar de la parcela** o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, afianzando íntegramente el coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble
- ◆ Abonar, en su caso, el importe de los **cánones de urbanización** establecidos.
- ◆ **Transmitir a la administración el suelo dotacional** preciso para urbanizar dotando a la parcela de la condición de solar, sin perjuicio de servirse de esa cesión para adquirir los excedentes de aprovechamiento cuya construcción sea obligatoria o que se pretendan edificar o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido.

El pleno cumplimiento de todas las condiciones anteriores por el titular de una parcela urbana o solar le reportará la **patrimonialización del aprovechamiento** urbanístico y la consiguiente obligación de materialización con sujeción al plazo establecido en la licencia o en la ley urbanística.

Una vez patrimonializado el aprovechamiento urbanístico, la propiedad de construcciones y edificios deberá mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar dichas condiciones o uso efectivo que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación o título equivalente para el destino que les sea propio.

La propiedad de toda edificación con uso residencial destinado a vivienda de antigüedad superior a cincuenta años, deberá promover, al menos cada diez años, la realización de una **inspección técnica**, a cargo de facultativo competente que evalúe el estado de conservación del edificio, contemplando aspectos relativos al estado de conservación, accesibilidad universal y a la eficiencia energética.

La propiedad de edificios de uso residencial que pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, tendrán que disponer del correspondiente **Informe de Evaluación del Edificio** con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

Las parcelas que no tengan la condición de solar para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, mediante el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la simultaneidad estipulará tal condición para su eficacia, que se hará también constar en las escrituras de obra nueva que se otorguen y en las inscripciones que se practiquen.

No obstante, las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de la LOTUP, en suelo urbanizable o urbano podrán obtener licencia de ocupación o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuenten con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.

Los solares o parcelas deberán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento. Para los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer la cesión de suelo dotacional correspondiente según el TRLOTUP y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos del artículo 82 del TRLOTUP.

Glosario de términos

GUÍA PARA LA EDIFICACIÓN Y
REHABILITACIÓN FORZOSA

03



Glosario de términos

Función social del derecho de propiedad

Aplicación y delimitación del estatuto del derecho de propiedad mediante las limitaciones que establece la legislación, huyendo de un concepto de propiedad absoluto, dónde la propiedad por el hecho de serlo dispone de derechos y de obligaciones de modo que no resulten perjudiciales para el interés público ni contrarios al ordenamiento jurídico.

Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el mismo. Se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

- ◆ Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
- ◆ Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.
- ◆ Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales. Se autorizarán justificadamente sistemas individuales con un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.
- ◆ Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

Deber de conservación

Es la obligación de la propiedad de un edificio de cumplir las exigencias de seguridad, funcionalidad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad, y ornato en el ámbito de las actuaciones urbanísticas, así como las derivadas de la normativa cultural y turística, y de adaptación al entorno, que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación o título equivalente para el destino que les sea propio.



Obligados al deber de conservación en edificaciones

En edificaciones, resulta obligada la propiedad de los terrenos, construcciones, edificios o instalaciones, hasta el límite del contenido normal del deber de conservación.

Deber legal de conservación

Es el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de la propiedad. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

Límite del deber legal de conservación

Se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

Agente rehabilitador

Es el organismo público, o persona física o jurídica, adjudicataria en concurso público en el seno de un procedimiento de rehabilitación forzosa, encargada de adoptar las actuaciones rehabilitadoras necesarias que permitan obtener la licencia de ocupación de un inmueble edificado, a cambio de una retribución en especie **de valor económico equivalente a los costes de rehabilitación que asume**, como consecuencia de la declaración de incumplimiento de dicha obligación por la propiedad.

Ruina legal

Procede su declaración cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación.

Procede, asimismo, la declaración de ruina, cuando la propiedad acredite haber cumplido puntualmente el deber de inspección periódica realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en dos ocasiones consecutivas, y el coste de estas, unido al de las que estén pendientes de realizar,



supere el límite del deber normal de conservación, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para la propiedad la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, u objeto del procedimiento de catalogación, conllevará para la propiedad la obligación de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

Ruina inminente o extraordinaria en edificio catalogado

Procede su declaración por el ayuntamiento cuando el estado del edificio ponga en peligro la estabilidad y seguridad de éste, pudiendo ordenar el desalojo o la adopción de medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina inminente no presupone la declaración de la situación legal de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración, y determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio de incumplimiento del deber de conservación de la edificación.

Orden de ejecución de obras de conservación, y de obras de intervención

Resolución administrativa por la cual se ordena la ejecución de obras de conservación o de intervención en edificios existentes. Se adoptará por la Generalitat en el caso de inmuebles catalogados y por el ayuntamiento en los restantes edificios. La orden puede imponer la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados y de los inmuebles vacantes que estén en condiciones deficientes para ser utilizados, y se toman las medidas necesarias para ejercer, en su caso, la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas. Debe cumplirse en el plazo de 6 meses.

El propietario puede solicitar la licencia de rehabilitación o demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.



Incumplimiento injustificado de la orden de ejecución de conservación

El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar:

- ♦ **La ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber de conservación.** Si el propietario hiciera caso omiso de dos requerimientos consecutivos de la administración, el alcaldía quedará habilitado para acordar la declaración de utilidad pública o interés social del inmueble e iniciar el procedimiento de su expropiación, cuya propiedad será restituida en su derecho cuando el titular, solicite la licencia municipal pertinente en el caso de edificación o rehabilitación y haya satisfecho los gastos generados por la ejecución subsidiaria, en el caso que esta haya sido llevada a cabo por la Administración.
- ♦ **La imposición de hasta diez multas coercitivas,** con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas.

El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

- ♦ la convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución del propietario por incumplimiento del deber de edificar.
- ♦ la declaración del incumplimiento del deber de edificar.

Obligados al deber de edificación de solares

La propiedad de suelo en situación de urbanizado (SOLAR) tiene el deber edificarlo en plazo, con los requisitos y condiciones establecidos.

Obligados al deber de completar la urbanización para obtener la condición de solar

La propiedad de suelo en situación de urbanizado, pero que carezca de alguno de los servicios urbanísticos exigibles para convertirlo en solar, tiene el deber de completar la urbanización de los terrenos para **obtener la condición de** solar y edificarlo en plazo, con los requisitos y condiciones establecidos.



Agente edificador

Es el organismo público, o persona física o jurídica adjudicataria en concurso público, encargada de edificar el íntegro aprovechamiento objetivo que permite el planeamiento en un solar vacante, a cambio de una retribución en especie **de valor económico equivalente a los costes de ejecución que asume**, como consecuencia de la declaración de incumplimiento de dicha obligación por el propietario.

Orden de edificación forzosa

Resolución municipal mediante la cual se ordena a la propiedad-que podrá oponerse si no hay incumplimiento- a solicitar en el plazo de dos meses licencia de edificación, o presentar un PAA y edificar efectivamente, prestando garantía equivalente al 5% del coste de las obras mediante la presentación del proyecto básico de edificación.

También podrán manifestar su voluntad de adherirse al **régimen concertado con el promotor que sea seleccionado en pública concurrencia en el régimen de sustitución forzosa** en la modalidad de pago con partes de la edificación en régimen de propiedad horizontal, ello sin necesidad de adoptar la resolución de declaración de incumplimiento.

Se inscribe en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER), y se comunica al Registro de la Propiedad para obtener su anotación.

Orden de rehabilitación forzosa

Resolución municipal mediante la cual se ordena a la propiedad-que podrá oponerse si no hay incumplimiento- a solicitar en el plazo de dos meses licencia de obras para la rehabilitación prestando garantía equivalente al 5% del coste de las obras mediante la presentación del proyecto básico de edificación.

Esta orden se podrá dar en aquellos casos en los que el coste de la rehabilitación sea inferior al 50% del valor del inmueble en su restitución a nuevo o bien cuando, habiéndose declarado la ruina del edificio, la propiedad optara por acogerse al sistema de rehabilitación forzosa en lugar de optar por el derribo del mismo.

También podrán manifestar su voluntad de adherirse al **régimen concertado con el promotor que sea seleccionado en pública concurrencia en el régimen de sustitución forzosa** en la modalidad de pago con partes de la edificación en régimen de propiedad horizontal, ello sin necesidad de adoptar la resolución de declaración de incumplimiento.

Se inscribe en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER), y se comunica al Registro de la Propiedad para obtener su anotación.



Declaración del incumplimiento del deber de edificar o de rehabilitar

Resolución municipal que pone fin al procedimiento de deber de edificar **o de rehabilitar**, y se dicta tras incumplir la propiedad las opciones contenidas en la orden de edificación **o de rehabilitación**. Mediante ella se ordena: (i) la inscripción del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER), (ii) se penaliza a la propiedad con una minoración de su aprovechamiento subjetivo hasta en un 50 %, (iii) se elige el régimen de edificación forzosa mediante: sustitución forzosa, venta forzosa o expropiación forzosa, según convenga a los intereses públicos.

La declaración de incumplimiento del deber de edificar conlleva la caducidad de las licencias que se hubieren otorgado, previa audiencia del titular de esta.

Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar (RMSER)

Es un registro municipal de pública consulta en el que se incluyen con efectos declarativos los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor. Esta inclusión deberá notificarse al Registro de la propiedad para su inscripción mediante nota marginal. **La inexistencia de RMSER no afecta a la validez ni a la eficacia de las declaraciones declaratorias de incumplimiento** ni impide los procesos de edificación forzosa

Ejecución forzosa

Régimen jurídico por el cual la administración, ante el incumplimiento de un acto administrativo, asume la ejecución de éste a través de distintos procedimientos: ejecución subsidiaria, multas coercitivas, compulsión sobre las personas, etc.

Ejecución subsidiaria

Ejecución por la propia administración, a costa del obligado, de un acto administrativo incumplido por éste. Se enmarca en la potestad de ejecución forzosa de la administración.

Edificación forzosa

Régimen jurídico en el que se incluye un inmueble como consecuencia de la declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar de la propiedad o quienes estuviesen obligados. Se desarrolla mediante cualquiera de los procedimientos de sustitución, venta y expropiación forzosas.



Sustitución forzosa o ejecución sustitutoria

Procedimiento de edificación forzosa por el cual se atribuye a un tercero la obligación de edificar, ante el incumplimiento de la propiedad o quienes estuviesen obligados. Se lleva a cabo a través de adjudicación de la condición de agente edificador o rehabilitador, mediante procedimiento sometido a publicidad y concurrencia en el seno de un Programa de Actuación Aislada.

Venta forzosa

Procedimiento de edificación forzosa por el cual se adjudica, para su edificación, el dominio de un bien mediante subasta o concurso. Se considera el **método prioritario en caso de que no exista convenio con la propiedad.**

Actuación concertada

Es la modalidad de actuación aislada mediante concurso, resultante de la previa suscripción de convenio entre la propiedad y el ayuntamiento, por el cual aquella se compromete a participar en el Programa de actuación aislada en los términos del mismo.

Expropiación forzosa

Es el acto administrativo por medio del cual, tras la declaración de utilidad pública e interés social, y aplicando todas las garantías, se priva a la propiedad de un bien integrante de su patrimonio, mediando justa compensación.

Reparcelación voluntaria

La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho, materializando -entre otros- la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, concertadas entre los afectados para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias.



Reparcelación horizontal forzosa

Consiste en la adjudicación, incluso forzosa, de departamentos (fincas registrales independientes) de una obra nueva declarada en construcción a cambio de las primitivas propiedades, con observancia de la proporcionalidad, equidad en su valor, principio de coincidencia y proximidad, siendo aplicables los coeficientes de valoración objetiva o compensaciones en metálico en caso de inaplicación de estos.

La parte alícuota de la obra adjudicada al agente edificador o rehabilitador, de valor equivalente a los costes de ejecución por él asumidos, debe avalarse antes de la inscripción registral de la obra nueva en construcción.

Recibe la obra edificada quien sufraga sus costes o aporta el inmueble.

Se formalizará mediante escritura pública, otorgada por el agente edificador o rehabilitador previa autorización de la administración actuante.

Programa de actuación aislada (PAA):

Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras.

El PAA puede conllevar como fin complementario:

- ◆ La realización de obras accesorias de urbanización para convirtiéndola en solar.
- ◆ La urbanización y edificación de parcelas incluidas en pequeñas áreas urbanas de municipios de carácter rural con escasa población.
- ◆ La reparcelación horizontal de la finca, cuando sea necesaria.



Programa de actuación (PA)

- ◆ Los Programas de Actuación (PA) tendrán por objeto:
- ◆ Ordenar el proceso de gestión urbanística.
- ◆ Regular las relaciones entre la propiedad, el agente **edificador o rehabilitador** y administración.
- ◆ Determinar los derechos y obligaciones de los afectados, fijando su contenido económico.
- ◆ Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.
- ◆ Delimitar o redelimitar unidades de ejecución.
- ◆ Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- ◆ Programar la edificación de solares, **de edificios sometidos al régimen de una Actuación de Dotación** o la rehabilitación de edificios.

Actuación de dotación

Son aquellas actuaciones urbanísticas modificativas del planeamiento en la ciudad consolidada cuyas determinaciones tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Complejo inmobiliario

Conjunto de fincas registrales en el que se engloba una serie de supuestos heterogéneos de organización permanente de la propiedad horizontal de un inmueble con las siguientes posibles características:

Existencia de una pluralidad de fincas que se relacionan jurídicamente:

- ◆ Ya sea a través de una serie de **elementos comunes** vinculados ob rem¹ con la titularidad de aquellas fincas
- ◆ Ya a raíz de la existencia de un **régimen común de obligaciones** o vinculaciones, de naturaleza pública o privada, que recaen propter rem² sobre las diferentes fincas.

1. La vinculación "ob rem" se suele utilizar para vincular dos fincas registrales diferentes (o para vincular una finca con una parte indivisa de otra), de forma que quien adquiere una de las dos fincas tiene que adquirir necesariamente la otra o parte de la otra.

2. Son las obligaciones "propter rem" más comunes: la deuda por expensas comunes para el mantenimiento de un edificio constituido en propiedad horizontal, la contribución a los gastos de conservación de la cosa, en el condominio, la obligación por mejoras necesarias o útiles, etc.



Necesidad de organizar unitariamente la administración y gestión de la comunidad

Articulación jurídica a través de estatutos, que delimitan el contenido del dominio y enuncian el elenco de derechos, deberes y limitaciones que configuran la posición jurídica de los propietarios afectados por el complejo.

Convenio para actuación concertada

Es el documento urbanístico esencial de la acción concertada. A través de éste la propiedad se compromete con el ayuntamiento a participar en la programación del inmueble por un tercero, agente rehabilitador o edificador **ejecutable exclusivamente en régimen de propiedad horizontal**, y el ayuntamiento se compromete a licitar el programa en un plazo inmediato.

Se recomienda que la Ordenanza reguladora del RMSER incluya la obligación de inscribir la existencia de convenio con la propiedad.



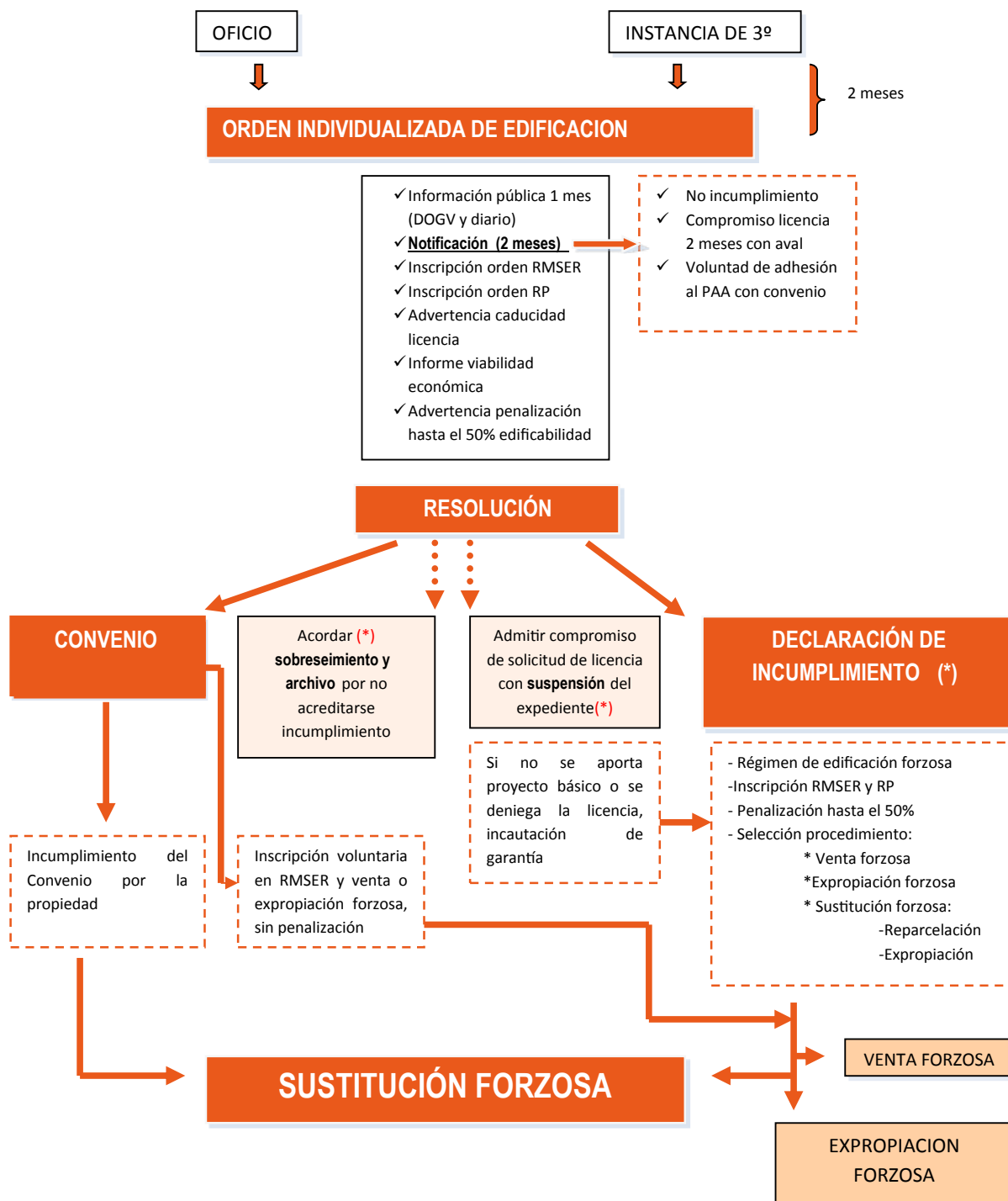
Esquema de procedimientos

GUÍA PARA LA EDIFICACIÓN Y
REHABILITACIÓN FORZOSA

04

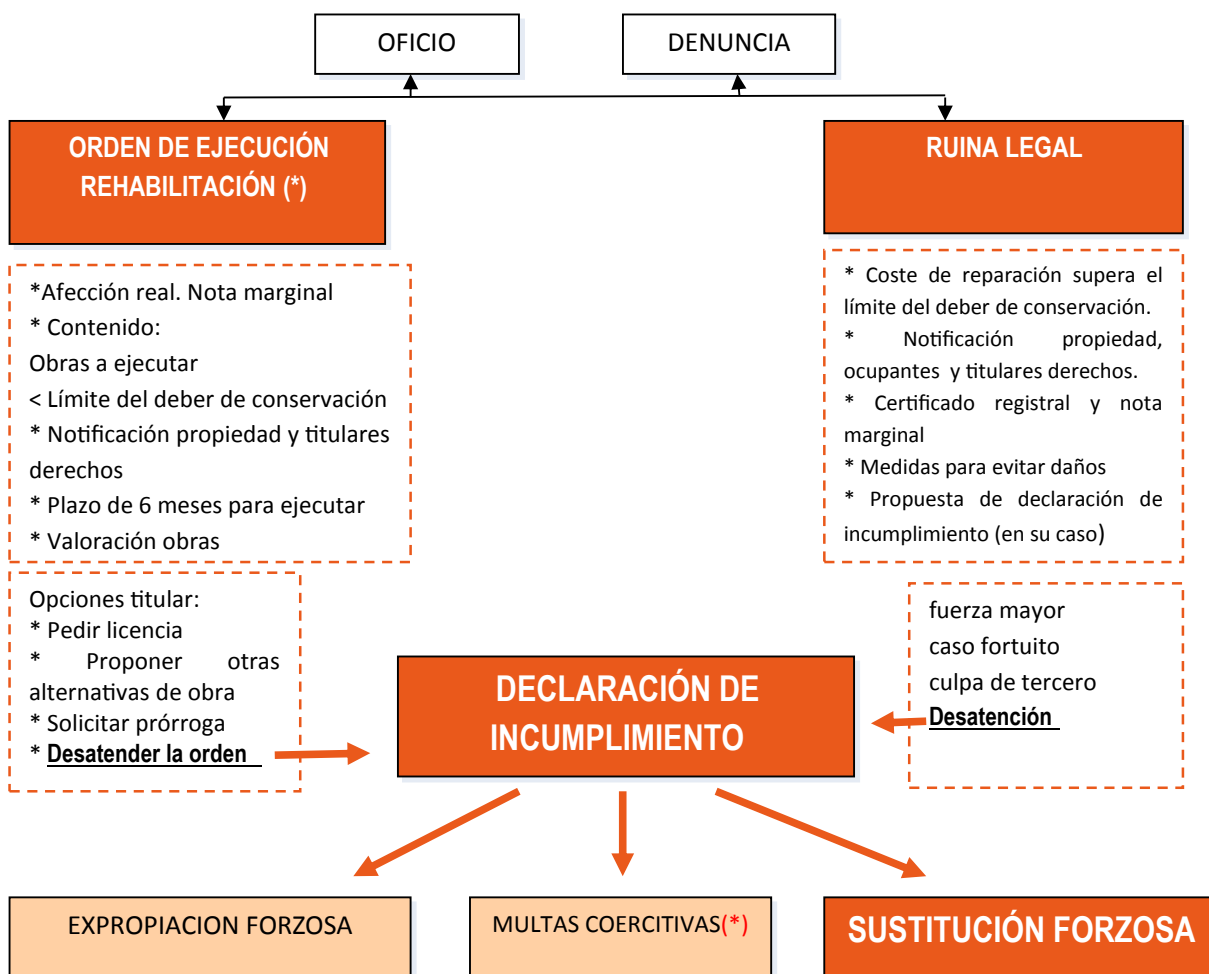
EDIFICACION FORZOSA. ARTÍCULO 194 TRLOTUP

Se recomienda utilizar este procedimiento cuando el solar sea de propiedad desconocida, o bien, quepa un mutuo acuerdo con la propiedad, bien por ser titularidad de entidades financieras, bien porque la propiedad demuestre posibilidades de acuerdo. En estos casos se evitarán todos los trámites que quedan marcados con asterisco.

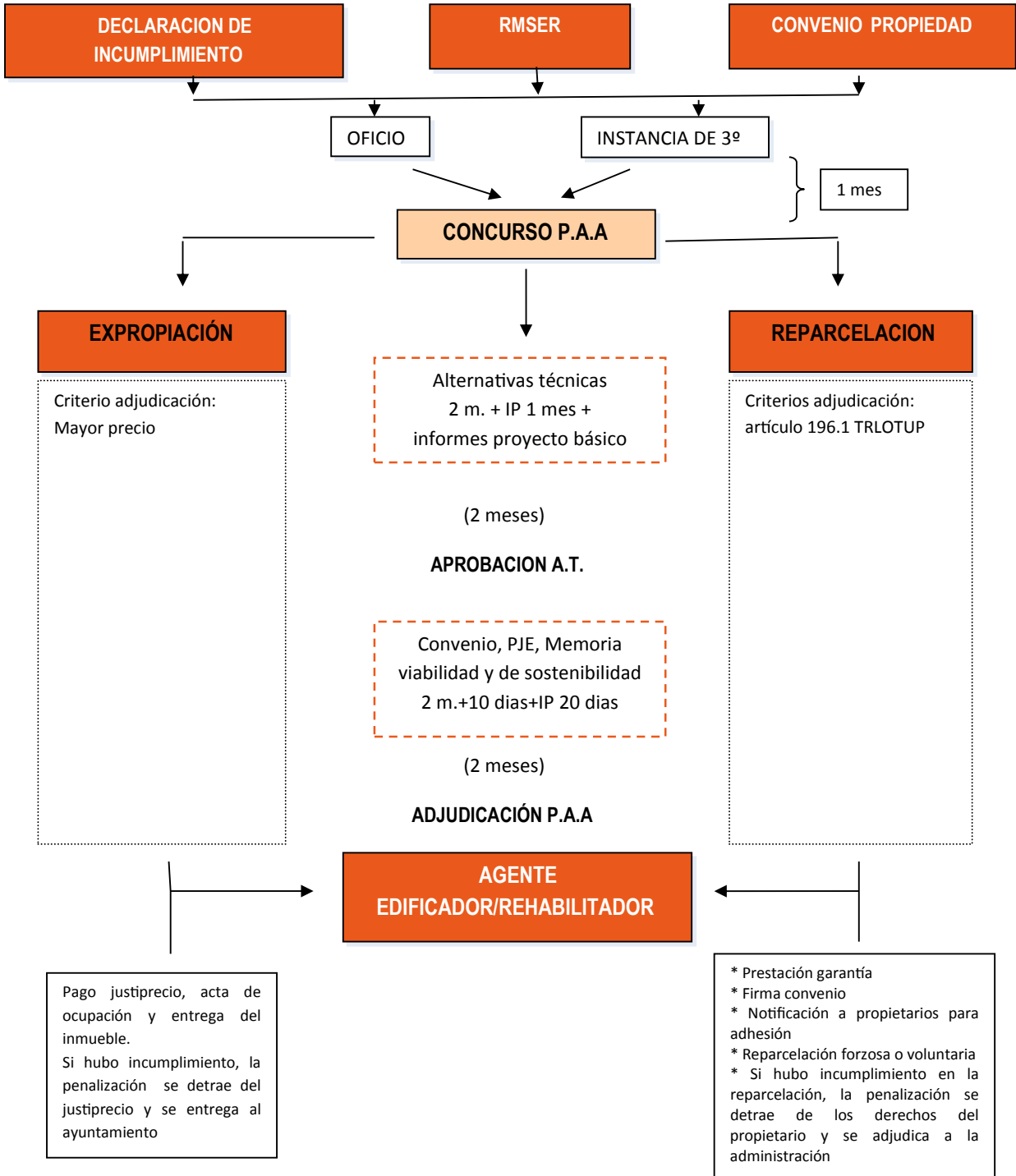


REHABILITACIÓN FORZOSA. ARTÍCULO 192 TRLOTUP

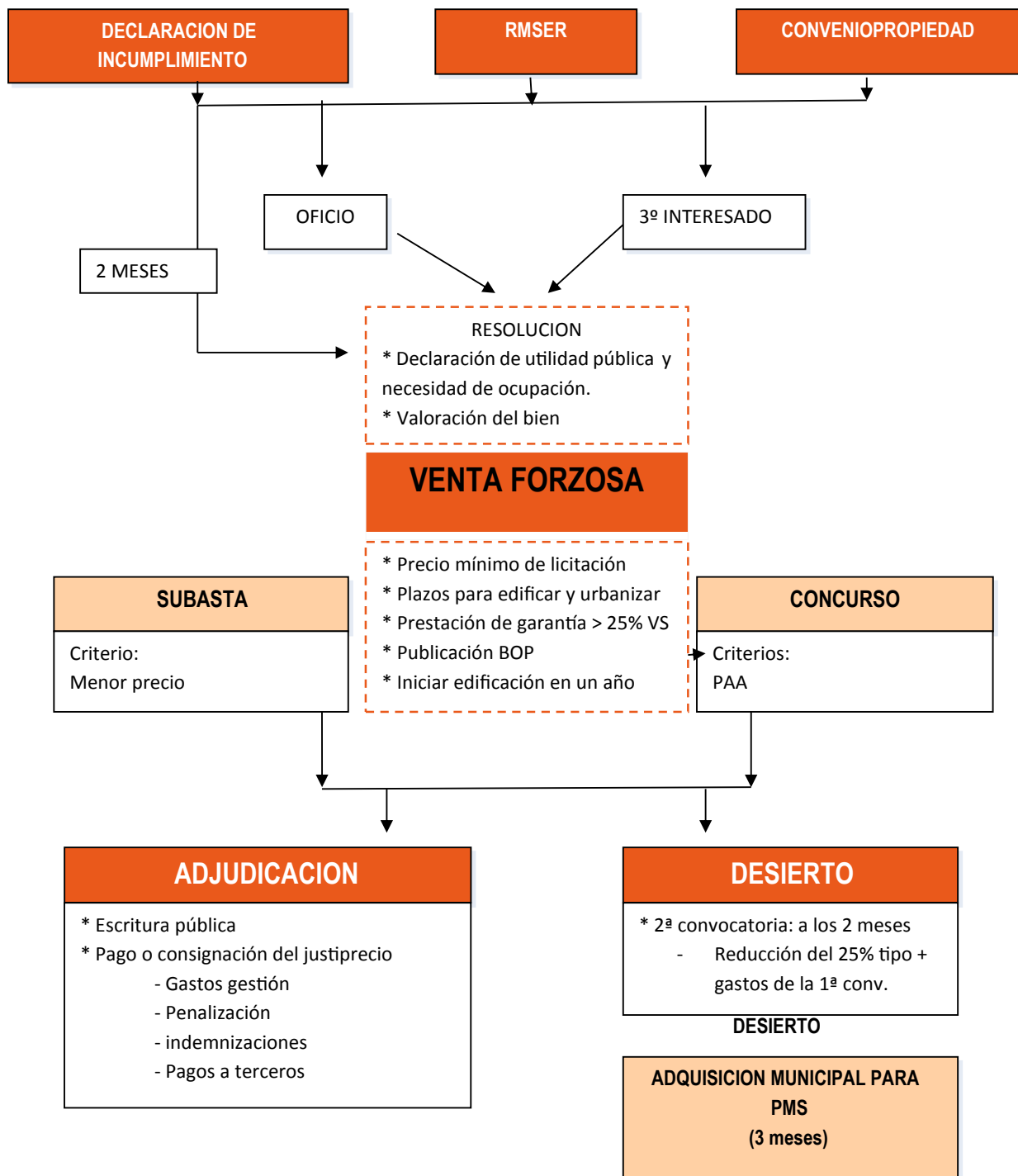
Se recomienda utilizar este procedimiento cuando el solar sea de propiedad desconocida, o bien, quepa un mutuo acuerdo con la propiedad, bien por ser titularidad de entidades financieras, bien porque la propiedad demuestre posibilidades de acuerdo. En estos casos se evitarán todos los trámites que quedan marcados con asterisco.



SUSTITUCIÓN FORZOSA. ARTÍCULO 195 TRLOTUP



VENTA FORZOSA. ARTÍCULO 198 TRLOTUP



Actuaciones recomendadas

GUÍA PARA LA EDIFICACIÓN Y
REHABILITACIÓN FORZOSA

05

05

Actuaciones recomendadas

5.1 Rehabilitación de edificios

1_ Verificar las condiciones del edificio.

- ◆ Informe de los servicios técnicos (obras a ejecutar, límite del deber normal de conservación, valoración obras, etc). Informe preceptivo de Inspección Técnica del Edificio para los edificios residenciales que estén obligados por normativa.
- ◆ Si hubiere licencia, notificar advertencia de caducidad.

2_ Verificar titulares de derechos (públicos y privados)

- ◆ Pedir Certificado de titularidad y cargas al Registro de la propiedad
- ◆ Información catastral
- ◆ Cualquier otro medio

3_ Orden de ejecución de rehabilitación (alcaldía). Contenido

- ◆ Obras a ejecutar
- ◆ Medidas a adoptar con inquilinos si los hubiera
- ◆ Circunstancias objetivas que motivan la adopción de la orden (inclusión en ámbito o artículo 201 TRLOTUP).
- ◆ El ayuntamiento podrá asumir la figura de agente rehabilitador cuando concurren razones de interés público que justifiquen la aplicación del artículo referido, si existe demanda de la edificación correspondiente y debiendo obtener dictamen favorable del Consell Jurídico Consultiu de la Comunitat Valenciana, de forma previa a decretar el incumplimiento.
- ◆ Plazo para acatar la orden (máximo 6 meses) Plazo de información pública por un mes y para acatar la orden (máximo 2 meses)-art. 194.1.c)-
- ◆ Opciones de la propiedad:
 - *Justificar que no ha existido incumplimiento*
 - *Compromiso de presentación de proyecto básico en el plazo de 2 meses con garantía del 5 % de los costes.*
- ◆ Compromiso de adherirse a un PAA.
- ◆ Consecuencias. Penalización de hasta un 50% del aprovechamiento subjetivo, según baremo.

4_ Notificación inmediata a titulares de bienes y derechos.
(Desconocidos BOP y Ministerio Fiscal).

5_ Publicación DOGV y diario de amplia difusión

6_ Decretar caducidad de la licencia cuando se hubiere advertido

7_ Ordenar la inscripción de la orden en el RMSE y Registro de la Propiedad a efectos informativos

8_ RESOLUCIÓN ALCALDÍA que acuerde cualquiera de estas opciones:

- ◆ Sobreseimiento por no concurrir incumplimiento o haber solicitado licencia
- ◆ **Suscripción de Convenio con la propiedad:**
- ◆ Convocatoria de Concurso PAA en régimen de actuación concertada.
- ◆ DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE REHABILITACIÓN, que se acordará siempre que se justifique la existencia de incumplimiento y no se suscriba el Convenio.

Contenido:

- Sometimiento del solar o edificio al régimen de rehabilitación forzosa
- Inscripción de la Declaración en el RMSE y Registro de la Propiedad
- Aplicar la penalización a la propiedad (según baremo, hasta un 50%)
- Procedimiento que se va a tramitar para la rehabilitación forzosa, a optar entre:
 - Venta forzosa: subasta o concurso (procedimiento preferente)
 - Expropiación forzosa (artículo 192.5 TRLOTUP)
 - Sustitución forzosa y convocatoria de concurso para:
 - Reparcelación Horizontal
 - Expropiación mediante concurso (artículo 196.a) TRLOTUP)

Cuando se opte por el régimen de SUSTITUCIÓN FORZOSA se procederá por los siguientes trámites:

1_Iniciativa

- ◆ Oficio
 - En la Resolución de la Declaración de incumplimiento
 - En cualquier momento, previo estudio de viabilidad económica, en los solares inscritos en el RMSER por incumplimiento, o con Convenio.
- ◆ A instancia de un tercero
 - En cualquier momento. Aportando memoria técnica y jurídica, artículo 200, más garantía provisional 2% coste estimado obra
 - Frente a cualquier solar incluido en el RMSER por incumplimiento, previo estudio de viabilidad económica.
 - El ayuntamiento dispone de 1 MES para incoar

2_Aprobación del Pliego de condiciones (Alcaldía), indistintamente con una de las siguientes modalidades:

- ◆ Expropiación forzosa
- ◆ Reparcelación forzosa, propuesta por los concursantes de pago al propietario por su parcela con partes determinadas de la edificación resultante de valor equivalente y atribuyéndose al adjudicatario partes de la edificación de valor equivalente al total de los costes de la ejecución de la actuación, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

3_ALTERNATIVA TÉCNICA: DOGV. Proyecto básico de edificación o rehabilitación.

- ◆ 2 MESES presentación ofertas abiertas
- ◆ 1 MES, exposición pública de las ofertas. El ayuntamiento publicará el anuncio de información pública de todas las propuestas en el DOGV y diario de amplia difusión, una vez recibidas. Podrán presentar alegaciones los interesados.
- ◆ 2 MESES, selección de Alternativa Técnica, previos informes municipales. Los informes tendrán el alcance de informe de licencia de obra. Si no se obtiene pronunciamiento o los informes son desfavorables, se deben entender desestimadas todas las alternativas. En este caso se debe resolver expresamente acerca de la ausencia de alternativas válidas y declarar desierto el concurso.

4_ PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA: DOGV. Convenio, PJE y Memoria viabilidad y sostenibilidad

- ◆ 2 MESES presentación plica cerrada
- ◆ 10 DIAS, apertura de plicas
- ◆ 20 DIAS, exposición pública. El ayuntamiento publicará el anuncio de información pública de todas las propuestas en el DOGV y diario de amplia difusión, una vez recibidas. Podrán presentar alegaciones los interesados.

5_ ADJUDICACION DEL PAA Y CONDICIÓN DE AGENTE EDIFICADOR. A los 2 MESES de finalizar la exposición pública. Alcaldía

6_ CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DEFINITIVA. 5 % del importe de las Cargas del PAA

7_ FIRMA DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO

8_ TRAMITES:

- ◆ REPARCELACIÓN FORZOSA: Notificación a la propiedad. Si ha firmado convenio se estará a los términos del mismo, sin perjuicio de que se puedan llegar a acuerdos entre la propiedad y el agente edificador o rehabilitador. Presentación proyecto, tramitación por el procedimiento habitual y aprobación.
- ◆ REPARCELACIÓN VOLUNTARIA: Presentación y aprobación.
- ◆ EXPROPIACIÓN: Acta de ocupación y pago, y entrega del bien.

9_ Licencia de obra. La aprobación del PAA y la adjudicación debe llevar a aparejada la licencia de obras que permita el inicio de las mismas en el plazo de la proposición jurídico económica.



5.2 Edificación de solares vacantes

1_Iniciativa

- ◆ Oficio.- Obligatoria cuando han transcurrido los plazos. Artículo 194.1 TRLOTUP
- ◆ Instancia de tercero: Con justificación que acredite el incumplimiento del plazo de edificar

2_Valorar la conveniencia de exigir la edificación del solar:

- ◆ Dentro de ámbito delimitado (legalmente o por acuerdo municipal)
- ◆ Fuera de ámbito.- Fundamentación en el artículo 201, o delimitar ámbito.

3_Verificar la condición de solar y si ha vencido el plazo voluntario de edificación.

- ◆ Informe de los servicios técnicos (condiciones urbanísticas, parámetros, obras a ejecutar, cesiones, etc). Viabilidad urbanística. Vencimiento del plazo.
- ◆ Si hubiere licencia, notificar advertencia de caducidad.

4_Verificar titulares de derechos: (públicos y privados)

- ◆ Certificado de titularidad y cargas del Registro de la propiedad
- ◆ Catastro
- ◆ Cualquier otro medio

5_Verificar la viabilidad económica de la ejecución

- ◆ Estudio de viabilidad económica

6_Orden de ejecución de edificación (alcaldía). Contenido

- ◆ Condiciones urbanísticas de la parcela
- ◆ Plazo para alegar (2 meses)
- ◆ Opciones de la propiedad:
 - Justificar que no ha existido incumplimiento
 - Compromiso de solicitar licencia en el plazo de 2 meses junto a la garantía del 5 % del coste.
- ◆ Compromiso de adherirse a un PAA.
- ◆ Consecuencias. Penalización de hasta un 50% del aprovechamiento, según baremo.

**7_ Notificación inmediata a titulares de bienes y derechos.
(Desconocidos BOP y Ministerio Fiscal).**

8_ Publicación DOGV y diario de amplia difusión

9_ Decretar caducidad de la licencia cuando se hubiere advertido.

10_ Ordenar la inscripción de la orden en el RMSE y Registro de la Propiedad a efectos informativos.

11_ RESOLUCION ALCALDÍA que acuerde cualquiera de estas opciones:

- ◆ Sobreseimiento por no concurrir incumplimiento
- ◆ Suscripción de Convenio con la propiedad:
- ◆ Convocatoria de Concurso PAA en régimen de actuación concertada.
- ◆ Admitir el compromiso de solicitar licencia en 2 meses, por haber sido prestado el aval, y apercibimiento de que, de no solicitarse la licencia en plazo o ésta no fuere otorgada, se adoptará la Declaración de incumplimiento con incautación y ejecución de la garantía.
- ◆ DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE EDIFICACIÓN, que se acordará siempre que se justifique la existencia de incumplimiento, en los siguientes supuestos:
 - Si no se solicita la licencia en el plazo de dos meses o si esta fuere denegada.
 - Si no hay alegaciones.

Contenido:

- Sometimiento del solar al régimen de edificación forzosa
- Inscripción de la Declaración en el RMSE y Registro de la Propiedad
- Aplicar la penalización a la propiedad (según baremo, hasta un 50%)
- Procedimiento que se va a tramitar para la edificación forzosa, a optar entre:
 - » Venta forzosa: subasta o concurso (Solución Preferente)
 - » Expropiación forzosa
 - » Sustitución forzosa y Convocatoria de concurso
 - Reparcelación Horizontal
 - Expropiación por concurso (artículo 196 TRLOTUP)

En el caso de optar por el sistema de SUSTITUCIÓN FORZOSA se procederá por los siguientes trámites:

1_Iniciativa:

- ◆ Oficio:
 - En la Resolución de la Declaración de incumplimiento
 - En cualquier momento, previo estudio de viabilidad económica, en los solares inscritos en el RMSEER por incumplimiento, o con Convenio.
- ◆ A instancia de interesado
 - En cualquier momento. Aportando memoria técnica y jurídica, artículo 200, más garantía provisional 2% coste estimado obra
 - Frente a cualquier solar incluido o no en el RMSEER por incumplimiento, previo estudio de viabilidad económica.
 - El ayuntamiento dispone de 1 MES para incoar

2_Aprobación del Pliego de condiciones (Alcaldía), con una de las siguientes modalidades:

- ◆ Expropiación forzosa
- ◆ Reparcelación forzosa propuesta por los concursantes de pago al propietario por su parcela con partes determinadas de la edificación resultante de valor equivalente y atribuyéndose al adjudicatario partes de la edificación de valor equivalente al total de los costes de la ejecución de la actuación, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

3_ALTERNATIVA TÉCNICA: DOGV. Proyecto básico de edificación.

- ◆ 2 MESES presentación ofertas abiertas
- ◆ 1 MES, exposición pública de las ofertas. El ayuntamiento publicará el anuncio de información pública de todas las propuestas en el DOGV y diario de amplia difusión, una vez recibidas. Podrán presentar alegaciones los interesados.
- ◆ 2 MESES, selección de Alternativa Técnica, previos informes municipales¹. Los informes tendrán el alcance de informe de licencia de obra. Plazo máximo. Si no se obtiene pronunciamiento o los informes son desfavorables, se deben entender desestimadas todas las alternativas. En este caso se debe resolver expresamente acerca de la ausencia de alternativas válidas y declarar desierto el concurso.

4_ PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA: DOGV.

Convenio, PJE y Memoria viabilidad y sostenibilidad

- ◆ 2 MESES presentación plica cerrada
- ◆ 10 DIAS, apertura de plicas
- ◆ 20 DIAS, exposición pública. El ayuntamiento publicará el anuncio de información pública de todas las propuestas en el DOGV y diario de amplia difusión, una vez recibidas. Podrán presentar alegaciones los interesados.

5_ ADJUDICACION DEL PAA Y CONCIDION DE AGENTE EDIFICADOR.

A los 2 MESES de finalizar la exposición pública. Alcaldía.

6_ CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DEFINITIVA.

5 % del importe de las Cargas del PAA

7_ FIRMA DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO

8_ TRAMITES:

- ◆ REPARCELACIÓN FORZOSA: Notificación a propietarios. Si han firmado convenio se estará a los términos del mismo, sin perjuicio de que se puedan llegar a acuerdos entre la propiedad y el agente edificador o rehabilitador. Presentación proyecto, tramitación por el procedimiento habitual y aprobación.
- ◆ REPARCELACIÓN VOLUNTARIA: Presentación y aprobación.
- ◆ EXPROPIACIÓN: Acta de ocupación y pago, y entrega del bien.

9_ Licencia de obra. *La aprobación del PAA y la adjudicación debe llevar a aparejada la licencia de obras que permita el inicio de las mismas en el plazo de la proposición jurídico económica.*



Preguntas básicas más frecuentes

GUÍA PARA LA EDIFICACIÓN Y
REHABILITACIÓN FORZOSA

06

06

Preguntas básicas más frecuentes

¿Cuáles son los requisitos para poder obligar a la propiedad a edificar un solar?

Se deben cumplir todos los requisitos siguientes

- ◆ Que el solar esté urbanizado o que pueda llegar a estarlo mediante un Programa de Actuación Aislada (PAA).
- ◆ Que haya vencido el plazo establecido, en el TRLOTUP, en el planeamiento o el programa de actuación, para edificar.
- ◆ Que el inmueble esté dentro de un ámbito delimitado (formal o legalmente), o concurren en él circunstancias objetivas, de interés público y se justifique la existencia de demanda del inmueble edificado (artículo 201 TRLOTUP).

¿El inmueble debe coincidir con la parcela catastral?

No. El solar es la superficie que corresponde a una parcela configurada conforme al planeamiento y que reúne, o puede reunir con obras menores de urbanización, la condición de solar según el artículo 186 TRLOTUP.

¿Cuándo se ha incumplido el plazo para ejercer el deber de edificar?

Este deber será exigible cuando hayan transcurrido los plazos que impone la ley para solicitar licencia y ejecutar la obra, que son los siguientes:

- ◆ * Plazo establecido en el Plan (nunca más de 6 años). Si no lo estableciere:
 - 2 años desde que la parcela reúna la cualidad de solar
 - 6 meses desde que se hubiere emitido la orden de conservación o rehabilitación.
 - 2 años desde que fuera posible el Programa de actuación Aislada (PAA)
- ◆ * Plazo para ejecutar la obra, será el establecido en la licencia. Si no lo estableciere:
 - 6 meses para iniciar las obras
 - 24 meses para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de 6 meses.

¿Cómo se delimita un ámbito para actuaciones de edificación y rehabilitación forzosa?

La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones de edificación o rehabilitación forzosa sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución (artículo 42.3 RDL 7/2015 por el que se aprueba el Texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación).

Consecuentemente, resulta de interés que los municipios acuerden dicha delimitación. Será un acuerdo voluntario y discrecional, pero en defecto del mismo, en determinados supuestos, el TRLOTUP los delimita legalmente de forma imperativa.

Así, desde febrero de 2020 los ámbitos quedarán definidos de la siguiente forma:

Municipios de más de 10.000 habitantes.:

- ◆ Voluntariamente, por decisión municipal mediante aprobación de una ordenanza al efecto.
- ◆ Ámbito establecido legalmente por el TRLOTUP:
 - Todo el suelo residencial efectivamente urbanizado antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1994, Reguladora de la actividad urbanística.
 - Todo el suelo urbano terciario e industrial

Municipios de menos de 10.000 habitantes:

- ◆ Voluntariamente, por decisión municipal mediante aprobación de una ordenanza al efecto.

La delimitación voluntaria puede abarcar, por ejemplo, una o varias zonas de ordenanza urbanística, barrios concretos, núcleos históricos, sector o sectores de suelo urbanizado, todo el término municipal, etc. siempre que se acredite el interés público, la existencia de demanda y las circunstancias objetivas que llevan a priorizar una zona del municipio sobre otras, para exigir su edificación y rehabilitación.

También se puede imponer la obligación de edificar o rehabilitar a solares concretos situados fuera de un ámbito. Para ello se debe acudir al procedimiento del artículo 201 TRLOTUP y justificar la necesidad de someter dicho inmueble concreto al régimen de edificación forzosa

¿Cuáles son los inmuebles sobre los que preferentemente se debe actuar?

Se considera que los edificios y solares sobre los que se debe actuar preferentemente son:

- ◆ Aquellos que son de propiedad desconocida,
- ◆ Aquellos cuyos titulares estuvieran en paradero ignorado, o tuvieran el domicilio desconocido.
- ◆ Aquellos que sean propiedad de sociedades mercantiles cuyo objeto social será la creación de valor mediante la gestión de los activos inmobiliarios de grupos bancarios públicos y privados.
- ◆ Aquellos que sean propiedad de empresas incursas en procesos concursales.

¿Cuándo se aplica el régimen de sustitución forzosa por el que se selecciona un agente edificador o rehabilitador?

La aplicación del régimen de sustitución forzosa por el cual, mediante concurso sometido a publicidad y concurrencia, se selecciona un agente rehabilitador o edificador, requiere de una de estas dos premisas básicas:

- ◆ Declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos, o
- ◆ Convenio con la propiedad

Ambas se obtendrán dentro de la tramitación de procedimientos por los que la propiedad se verá compelida por el ayuntamiento a ejecutar obras de rehabilitación en su inmueble, o a edificar el solar vacante, mediante las órdenes de ejecución de edificación o rehabilitación forzosa.

¿Cuáles son los requisitos de una orden de edificación forzosa?

Cuando se den las circunstancias para ello, la alcaldía, de oficio o a instancia de un tercero, podrá emitir la orden de edificación forzosa. Ello requiere una previa identificación de los titulares de derechos y ocupantes, mediante certificado del Registro de la propiedad y Catastro. Además, se precisa de informe técnico que identifique las condiciones urbanísticas de la parcela, sus parámetros urbanísticos, las cesiones pendientes, las obras a ejecutar, el plazo transcurrido desde que le fuere exigible el deber de edificar, si tiene o no licencia, etc.

Para adoptar la orden será necesario un Estudio de Viabilidad Económica que justifique la adopción de la medida y la caducidad de la licencia, si la tuviere. En este caso, se decretará la caducidad de la licencia, previa audiencia al titular por un plazo de tres meses, vencido el cual se acordará la edificación forzosa sin más trámite.

La Orden de edificación indicará:

- ◆ Las condiciones urbanísticas de la parcela,
- ◆ El plazo de 2 meses para alegar y las opciones de que dispone la propiedad.

La orden se inscribirá en el RMSE y Registro de la propiedad para conocimiento público de su adopción. Se notificará a titulares conocidos y al Ministerio Fiscal si éstos fueren desconocidos, con publicación en el Boletín oficial de la provincia. Sometimiento a información pública durante 1 mes mediante anuncio en el DOGV y diario de amplia difusión

¿De qué opciones dispone el propietario que recibe una orden de ejecución o rehabilitación de su inmueble?

Los propietarios y titulares de derechos reales disponen de 2 meses desde la notificación de la orden para adoptar cualquiera de las siguientes decisiones:

- ◆ Justificar que no ha existido incumplimiento o que no se ha debido a causas imputables a la propiedad. En este caso, si así se acredita, se SOBRESERÁ EL EXPEDIENTE.
- ◆ Suscribir un compromiso de solicitar la licencia en el plazo de 2 meses. En este caso, deberá aportar aval por el 2% del coste de la obra. El expediente se suspenderá hasta la obtención de licencia. Si ésta no se solicita en plazo o no se pudiera otorgar, se incautará la garantía y se acordaría la declaración de incumplimiento
- ◆ Manifestar su voluntad de suscribir un Convenio con el ayuntamiento **asumiendo las siguientes condiciones:**
 - compromiso de someter el inmueble al régimen de sustitución forzosa exclusivamente en la modalidad de reparación horizontal.
 - compromiso de someter el inmueble a venta forzosa
 - compromiso de someter el inmueble a expropiación forzosa
- ◆ No contestar.

¿Qué consecuencias tiene que el propietario se comprometa a suscribir Convenio con el ayuntamiento?

La principal es que no se somete al régimen de incumplimiento y, por tanto, no será objeto de penalización.

¿Qué consecuencias tiene la declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar?

La propiedad será penalizada hasta en un 50% de su aprovechamiento urbanístico, lo que se acordará en la propia resolución -fundadamente o por remisión a un baremo previamente establecido por el ayuntamiento-.

La inscripción del incumplimiento en el RMSER y Registro de la propiedad y el sometimiento del inmueble al régimen de edificación o rehabilitación forzosa.

La misma declaración de incumplimiento acordará el procedimiento de ejecución forzosa que va a utilizarse, de entre los siguientes:

- ◆ Sustitución forzosa con aprobación de un PAA (artículos 195, 196 y 197 TRLOTUP).
- ◆ Venta Forzosa (198 TRLOTUP).
- ◆ Expropiación Forzosa (199 TRLOTUP).

¿Cómo se solicita por un tercero el inicio del procedimiento de sustitución forzosa?

Cuando el inmueble ya está inscrito en el RMSER -voluntariamente o como consecuencia de la declaración de incumplimiento- o la propiedad ha suscrito Convenio, cualquier tercero puede instar al ayuntamiento para que inicie el procedimiento de sustitución forzosa.

Si el inmueble no está inscrito en el RMSER y no se ha suscrito Convenio, cualquier tercero puede instar el expediente de declaración de incumplimiento, que se inicia con la orden de ejecución. Se debe incoar en el plazo de 2 meses desde la solicitud y en caso de inactividad municipal o paralización del expediente por ese mismo plazo, cualquiera podrá solicitar a la Conselleria con competencia en Vivienda que se subroge en la posición municipal cuando se trate de suelos de uso residencial.

¿Qué procedimiento de todos se considera el más ágil para conseguir los objetivos?

Sin duda el procedimiento más rápido es el procedimiento de venta forzosa por incumplimiento. Sin embargo, esta guía está dirigida a evitar que las administraciones se vean incursas en interminables procedimientos administrativos y judiciales que dificulten la puesta en marcha efectiva de la sustitución forzosa. Por ello, se recomienda la vía de mutuo acuerdo con la propiedad mediante la suscripción del Convenio establecido en el art. 194.5.c) TRLOTUP o en aquellos casos en que la resistencia administrativa o judicial sea mínima.

¿Qué supone que se subrogue la Conselleria competente en vivienda?

Este órgano recabará información al ayuntamiento, recordándole que debe cumplir con sus competencias y concediendo al efecto el plazo que fuere necesario, no inferior a un mes. Si, transcurrido dicho plazo, el incumplimiento persistiera, la conselleria procederá a adoptar la orden de ejecución tramitando el expediente de incumplimiento en sustitución de la entidad local.

¿Estos procedimientos de rehabilitación y edificación forzosa son aplicables a inmuebles industriales y terciarios?

Si, además es conveniente para que se dinamice el mercado inmobiliario productivo.

¿Cómo se puede acceder a los edificios a rehabilitar para valorar su alcance y las obras de rehabilitación que deben acometerse?

A la hora de conjugar el acceso a un edificio a rehabilitar, y el respeto a la propiedad privada, procede establecer las pautas de acceso al mismo, para la toma de muestras o partidas y mediciones que deben ser objeto de rehabilitación. Si fuese necesario entrar en un domicilio afectado o en los restantes lugares que requieran la autorización de su titular, las administraciones públicas deberán obtener el consentimiento del titular o, en su defecto, la oportuna autorización judicial, de la que conocerán los juzgados de lo contencioso-administrativo siempre que ello proceda para la ejecución forzosa de actos de la administración pública.

¿El Convenio entre el ayuntamiento y la propiedad puede acoger todo de tipo de acuerdos tendentes a la ejecución de la orden de edificación y rehabilitación?

Debemos entender que sí, siempre que se agote el fin último que es la edificación del solar o la rehabilitación del edificio. Así, el convenio puede acordar el sometimiento pacífico del propietario a cualquiera de los procedimientos de ejecución forzosa (venta forzosa, sustitución forzosa y expropiación forzosa). Pero también puede acordarse a través del mismo la forma de retribución **en especie** que desea asumir el propietario en un procedimiento de sustitución forzosa por reparcelación horizontal. Todo ello en virtud del principio de libertad de pactos -con los límites establecidos en el artículo 86 de la Ley 39/2015 del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas-

Incluso no hay que descartar que el propietario interese voluntariamente la inclusión de su propiedad en el RMSER, -evitando de ese modo la penalización de hasta el 50% del aprovechamiento urbanístico-, antes de que se declare el incumplimiento del deber de edificar y que así se haga constar en el convenio.

De este modo, el convenio regulado en el artículo 194.5 TRLOTUP, no versaría únicamente sobre el escenario del concurso de PAA caracterizado por plazos dilatados, sino que puede posibilitar que se articule entre la propiedad y la administración antes de la declaración de incumplimiento, cualquiera otra cuestión, incluso la venta forzosa y/o expropiación forzosa en el seno de dicho convenio².

Históricamente, el urbanismo valenciano ha regulado este supuesto de inclusión voluntaria de un inmueble en el RMSER, a instancias de su titular. Así, lo contemplaban el artículo 97.2 LRAU, y posteriormente, el artículo 217.d) de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana. Hoy no se contempla expresamente, pero estos antecedentes nos permiten considerar que esta opción es admisible y permite satisfacer el deber de edificar en plazos más breves de tiempo.

¿Qué criterios se pueden aplicar para baremar la penalización por razón de incumplimiento?

A la hora de establecer la baremación de las penalizaciones a que se someterá la propiedad incumplidora, dentro del límite máximo del 50% de su aprovechamiento urbanístico, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que exige que la actividad de intervención se ajuste a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue. A tal efecto habrá que distinguir entre los tipos de inmuebles: solar vacante o edificio a rehabilitar.

En principio, se muestra pertinente aplicar la penalización más gravosa a aquellos edificios construidos que gozan del mayor nivel de protección previsto en la vigente normativa sobre patrimonio cultural valenciano incluidos en ámbitos patrimonialmente protegidos, donde deba preservarse la imagen urbana tanto por razones culturales como paisajísticas e incluso turísticas, por acumularse la inactividad de la propiedad y la falta de preservación de la deseada imagen urbana en el ámbito protegido.

En el caso de solares vacantes, un elemento a considerar puede ser la superficie o edificabilidad de los mismos, puesto que el incumplimiento limita en mayor medida la ejecución de la edificabilidad del plan cuanto mayor volumen se ve implicado, tensionando al alza el mercado inmobiliario.

². Esta fórmula facilita que la propiedad que voluntariamente solicite la inclusión en el RMSER no se vea perjudicada por los efectos de la penalización de hasta el 50% que la declaración de incumplimiento comporta, y la administración facilita, en unos plazos relativamente cortos, la puesta en el mercado de un solar vacante en régimen de venta forzosa, procedimiento mucho más ágil y rápido que el concurso de selección del agente edificador/rehabilitador mediante un PAA.

Otro criterio aplicable en la graduación de la penalización, puede derivar del periodo de tiempo en que la propiedad ha permanecido inactiva desde que venció su plazo para edificar o rehabilitar. A mayor periodo de tiempo mayor penalización.

Atendiendo a todo ello, se sugiere regular, mediante la propia ordenanza delimitadora del ámbito, una graduación de hasta el 50% del aprovechamiento subjetivo del inmueble, mediante tramos de 10%, utilizando los siguientes criterios:

- ◆ Edificio catalogado/ Edificio no catalogado.
- ◆ Nivel de protección del inmueble.
- ◆ Superficie del solar vacante.
- ◆ Edificabilidad del solar vacante
- ◆ Periodo de inactividad.
- ◆ Otros criterios a determinar.

¿Qué ocurre si un ayuntamiento no dispone de RMSER?

Los municipios están obligados a elaborar y mantener en condiciones de pública consulta un RMSER, en el que se incluirán los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor. Esta inclusión tiene solo efectos declarativos, susceptibles de ser extinguidos mediante prueba en contrario, y su inscripción deberá constar en el Registro de la propiedad como nota marginal.

Los ayuntamientos de más de 20.000 habitantes que a fecha de hoy no dispongan de RMSER no pueden aprobar instrumentos de ordenación y gestión que reclasifiquen nuevos suelos de uso lucrativos.

La inexistencia del RMSER, sin embargo, no afectará a la validez y eficacia de las resoluciones declaratorias de incumplimiento, ni a la obligación de la administración actuante de comunicarlas al Registro de la propiedad.

Supuestos aconsejados

GUÍA PARA LA EDIFICACIÓN Y
REHABILITACIÓN FORZOSA

07

07

Supuestos aconsejados

7.1. Estructuras y edificaciones inacabadas

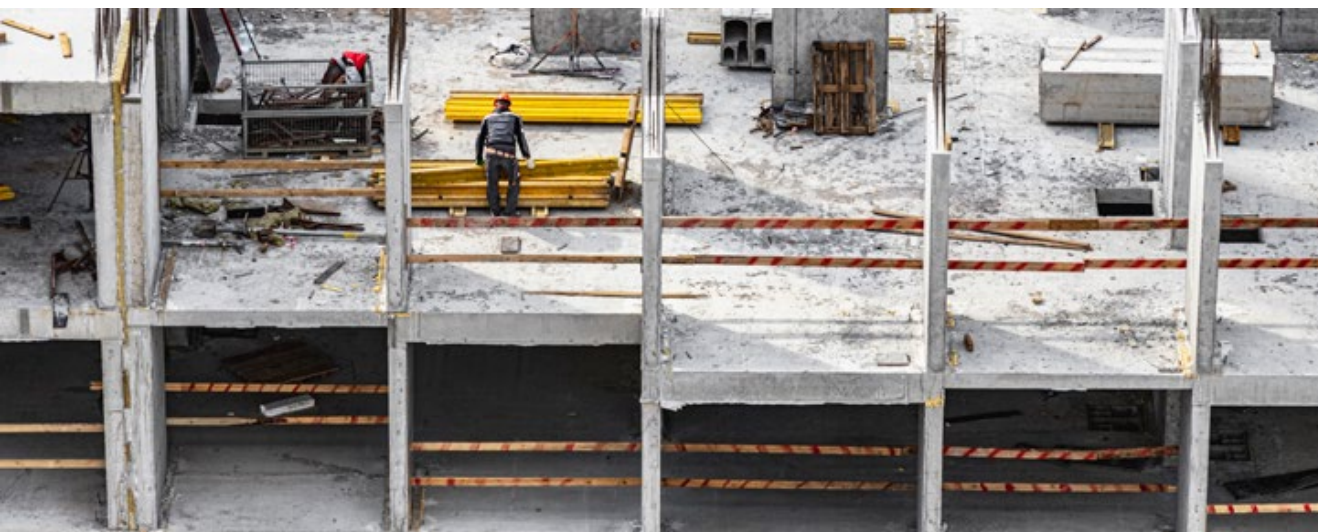
Una de las herencias que nos ha dejado la pasada crisis inmobiliaria es la existencia de **edificios sin terminar**, incumpliendo los plazos otorgados por los ayuntamientos en las licencias de obras correspondientes. En la mayoría de los casos son estructuras arquitectónicas donde la construcción ha sido abandonada o suspendidas por un período de tiempo indeterminado.

En la mayoría de los casos la propiedad o bien ha renunciado a su construcción, o bien ha incurrido en un procedimiento de concurso de acreedores o ha realizado una dación en pago a alguna entidad financiera ante la falta de devolución de la financiación ofrecida a la mercantil promotora.

Esta situación permite a los ayuntamientos articular procesos de rehabilitación forzosa e incluso de edificación forzosa en el caso de los solares abandonados, pactados con la propiedad, bien sea esta de la mercantil en liquidación a través de su administración concursal, bien sea una entidad financiera o mercantil patrimonial de esta que gestione sus activos.

Las ventajas para la administración y para la propiedad es evidente puesto que con ello los edificios pueden frenar su deterioro y, además, se ofrecen al mercado inmuebles terminados que son de más fácil venta o alquiler.

Si se aplica el procedimiento de reparcelación forzosa la propiedad puede recibir la parte que debidamente le corresponda en el convenio perfectamente finalizada, con un procedimiento que en la Comunitat Valenciana ha sido frecuentemente utilizado por las promotoras privadas: el contrato de permuta de solar o edificación inacabada a cambio de obra futura.



7.2. Solares o edificaciones ruinosas de propiedad desconocida

La utilización de las figuras del agente rehabilitador o edificador son, sin duda, también una oportunidad para regenerar el parque inmobiliario de nuestros centros históricos y de los municipios de interior que se encuentran en peligro de despoblamiento.

En los primeros porque permite actuar sobre edificios ruinosos o inadecuados mediante verdaderas operaciones de reforma interior. Edificios que en la mayoría de los casos son propiedad de una gran cantidad de copropietarios por reiteradas herencias e incapaces de ponerse de acuerdo para el mantenimiento del edificio.

En otros casos porque la propiedad ha abandonado incluso sus derechos o es de titularidad desconocida o sus propietarios están en paradero desconocido.

Todo ello se convierte en ventajas a la hora de aplicar los procedimientos de venta forzosa, expropiación forzosa o sustitución de la propiedad.

7.3. Las actuaciones de dotación

Las actuaciones de dotación son actuaciones de transformación urbanística (art. 7.1.b) TRLS/15), de ámbito continuo o discontinuo, que a los efectos de esta Guía comportan el establecimiento de una vinculación jurídica entre una parcela edificable que recibe un incremento de aprovechamiento con relación al atribuido por el planeamiento anterior, a otra u otras parcelas de uso dotacional (artículo 36.4 TRLOTUP) y al deber de participación pública en las plusvalías que dicho aprovechamiento genera (artículo 81 TRLOTUP).

Consecuentemente, la patrimonialización por la propiedad del incremento de aprovechamiento asignado a la parcela edificable comporta la cesión previa y gratuita a la administración de los suelos dotacionales y del suelo correspondiente al porcentaje público de plusvalías vinculados al citado incremento de aprovechamiento.

Por consiguiente, la ejecución de la parcela edificable se encuentra sometida al deber de edificarla en plazo, pues su exención supondría no solo la transgresión del principio general de edificar (artículo 188 TRLOTUP), sino también comportaría la enervación del derecho de los titulares de suelos dotacionales al aprovechamiento que les correspondería en la actuación de dotación y al despliegue consecuente del derecho a la expropiación rogada, facultad explícitamente restringida por el artículo 110 TRLOTUP.

Formularios

GUÍA PARA LA EDIFICACIÓN Y
REHABILITACIÓN FORZOSA

08



Formularios

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA VENTA FORZOSA, POR CONCURSO, DEL INMUEBLE SITUADO EN LA CALLE //
// DECLARADO EN SITUACIÓN DE VENTA FORZOSA E INCLUIDO EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR, FINCA REGISTRAL N° Y REFERENCIA CATASTRAL N°. //**

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha // de // de 2021, se declaró el incumplimiento del deber de edificar de la propiedad del inmueble situado en calle // y la ejecución de su edificación mediante sustitución forzosa, en régimen de venta forzosa.

Dicha Resolución incluye la valoración del inmueble, de acuerdo con el informe emitido por los Servicios Técnicos, que asciende a la cantidad de // EUROS (// €).

BASE 1ª.- OBJETO

Constituye el objeto de la presente licitación, la solicitud de pública concurrencia para la transmisión del inmueble situado en la calle // //, de esta Ciudad, mediante el procedimiento de venta forzosa y con el objeto de sustituir a la propiedad incumplidora de sus deberes urbanísticos. La descripción del inmueble es la siguiente:

URBANA.-Solar vacante sito en la calle // de esta Ciudad. Linda al Norte, al Sur; al Este y al Oeste con //

Cargas.- Finca incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER), y declarada en situación de Venta Forzosa.

Datos registrales.- Finca registral número //, tomo //, folio // del Registro de la Propiedad nº // de los de esta Ciudad.

Titulares registrales.- D. //

Título: //

Referencia catastral.- //

Superficie: En relación con la superficie del inmueble, si bien la cabida registral de la finca nº //, en su inscripción //^a, recoge una extensión de // m², los Servicios Técnicos emiten informe de valoración de fecha // de // de 202 // que recoge que la superficie es de xxxx m² y que, por tanto, coincide con la superficie catastral indicada en la certificación catastral descriptiva y gráfica emitida con fecha // de // de 202 // (incorporada junto con el plano de la finca en el informe de valoración).

Determinaciones Urbanísticas: Ficha de zona



BASE 2ª.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El Órgano de Contratación es //, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

BASE 3ª.- TIPO DE LICITACIÓN

El tipo de licitación es el de ////////////// EUROS (////////////// €), de acuerdo con la valoración realizada por los servicios técnicos. La cuantía fijada como tipo mínimo de la licitación podrá ser mejorada mediante su incremento al alza en la oferta presentada a la licitación, sin que en ningún caso se acepten por el Órgano de Contratación ofertas inferiores al tipo.

BASE 4ª.- DESTINO DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN

El precio de licitación de la presente venta forzosa será entregado a la propiedad del inmueble, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables por incumplimiento, que se aplicarán al patrimonio público de suelo.

BASE 5ª.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Conforme a lo establecido en los artículos 65 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, estarán facultadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional o, en los casos en que así lo exija la normativa, se encuentren debidamente clasificadas.

BASE 6ª.- GARANTÍA PROVISIONAL

La presente licitación conlleva la obligación de presentar garantía provisional por importe del 5% del valor de tasación del bien, que asciende a la cantidad de // €, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133.4 y 158.3 TRLOTUP, por Acuerdo de Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día // de // de 202//.

BASE 7ª.- GASTOS Y TRIBUTOS

El agente adjudicatario queda obligado al pago de todos los gastos, arbitrios e impuestos de cualquier clase que se deriven del expediente, y que legalmente le correspondan, incluido el importe de la inserción de los anuncios correspondientes en los Boletines oficiales y periódicos de la provincia.

En caso de quedar desierta la presente licitación pública y se optase por la convocatoria de una nueva licitación, el precio de esta se incrementará en los gastos habidos en la primera licitación.

Asimismo, el adjudicatario quedará obligado al abono de los gastos a que diere lugar la elevación a escritura pública del correspondiente contrato administrativo, además de los gastos para la inscripción de la adjudicación de la finca en el Registro de la propiedad.



BASE 8ª.- PERFIL DE CONTRATANTE

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil del Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: // ubicado en la plataforma del Ministerio. En el perfil de contratante se publicarán los pliegos y demás documentación

BASE 9ª.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

1.- Plazo y lugar

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento de //, sito en la //, dentro del **plazo de 30 días naturales contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el perfil de contratante.**

Las ofertas podrán presentarse, por correo, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las ofertas se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante correo electrónico el mismo día de su envío a la siguiente dirección // con indicación de expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido email se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario/a municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez siguientes a esa fecha sin que haya recibido la documentación, ésta no será admitida.

Una vez presentada una proposición, no podrá ser retirada bajo ningún pretexto.

2.- Documentación

Quienes participen en la licitación podrán presentar dos sobres cerrados (Sobres A y B), firmados por el licitador o persona que lo represente. En dichos sobres se indicarán además de la razón social y denominación de la entidad interesada, el título del contrato, dirección de correo, teléfono, fax y e-mail a los que hayan de dirigirse las comunicaciones durante la tramitación del procedimiento y contendrán: el primero (A) la documentación exigida para tomar parte en el procedimiento de selección, el segundo (B) la oferta ajustada al modelo que se incluye en este Pliego y aquellos documentos acreditativos de las circunstancias a tener en cuenta en la valoración.



Cada licitador no podrá presentar más de una oferta a la presente licitación, con la salvedad de las variantes previstas en la normativa aplicable.

- **Sobre A**, denominado "Documentación General para participar en la licitación pública de venta forzosa convocada para la ejecución en sustitución de los propietarios del inmueble incluido en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar situado en la calle //", y contendrá la siguiente documentación:

- 1.- Documento o documentos que acrediten la personalidad del licitador y la representación, en su caso, del firmante de la proposición, consistentes:
 - 1.1 Fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad del licitador cuando se trate de personas físicas o empresarios individuales. Fotocopia compulsada del C.I.F. y de la escritura de constitución de la Sociedad Mercantil, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, así como fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad del representante de la Sociedad, cuando el empresario fuera persona jurídica.
 - 1.2 Poder bastantado por el/la Secretario/a de la Corporación cuando se actúe por representación. Dicho documento será preceptivo en el caso que el proponente sea una persona jurídica.
- 2.- Acreditación de la solvencia técnica y profesional para llevar cabo la ejecución de la propuesta mediante una relación de las promociones o edificaciones finalizadas en los últimos tres años o mediante una declaración designando el personal técnico responsable que se destinará a la ejecución del contrato.
- 3.- Declaración responsable de tener capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 109 y 128.4 TRLOTUP y de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con el Ayuntamiento. (La referida declaración se acreditará conforme al modelo establecido en el Anexo I "Declaración responsable").
- 4.- Informes bancarios acerca de la solvencia del proponente.
- 5.- Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional por importe de // €.
- 6.- Cuantos documentos estimen precisos en orden a acreditar las condiciones del presente pliego.

Los anteriores documentos se presentarán en original o en fotocopia autorizada por Notario o debidamente diligenciada por funcionario público capacitado para ello.



- **Sobre B**, denominado "Proposición Técnico-Económica para participar en la licitación pública de venta forzosa convocada para la ejecución en sustitución de los propietarios del inmueble incluido en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar situado en la calle // y contendrá la siguiente documentación:

- 1.- Memoria justificativa donde se indique el número de viviendas previstas, su posible sometimiento a algún régimen de protección pública y acreditación de la solución adoptada para su posterior ejecución.
- 2.- Modelo de proposición económica incluido como Anexo II en el presente Pliego.

La proposición técnico-económica deberá ajustarse al modelo que se facilita en el Anexo II "Proposición Técnico-Económica", en cuanto a la oferta de pago en metálico, debidamente firmada y fechada. No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que la Administración estime fundamental para la oferta. En caso de discordancia entre la cantidad consignada en cifras y la consignada en letras, prevalecerá la consignada en letras.

BASE 10ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Las ofertas presentadas serán valoradas de acuerdo con los criterios regulados en los art. 128 a 131 TRLOTUP, y los que se detallan a continuación y que servirán de base para la adjudicación de la presente licitación. La puntuación total alcanzada por cada licitador será el resultado de la suma de las puntuaciones obtenidas en los referidos criterios. Antes de efectuar la suma de la puntuación lograda en cada criterio y obtener la puntuación total de la oferta, se procederá, si es el caso, al redondeo por exceso (parte decimal igual o superior a 5 décimas) o por defecto (parte decimal inferior a 5 décimas) al número entero más cercano.

1.- Finalidad prevista en la oferta presentada al concurso

- ◆ a) Construcción de edificación para uso como: // (vivienda propia/Industria en producción): 40 puntos
- ◆ b) Promoción de: // (viviendas/naves industriales): 20 puntos.

2.- Mejor propuesta técnica: // 0-10 puntos

Se valorará la mejor oferta técnica, puntuándose de manera proporcional al número de ofertas presentadas.



3.-Mejor oferta económica

A efectos del cálculo de la puntuación de este criterio se considera como tipo mínimo de licitación el importe de //////////////// EUROS (//////////////// €), establecido en la Base 3ª del presente Pliego. Se valorará con 30 puntos la mejor oferta que suponga un mayor incremento sobre el tipo mínimo de licitación indicado. El resto de las ofertas se valorarán de acuerdo con la siguiente operación aritmética:

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

P= Puntuación obtenida

OL= Oferta del licitador objeto de valoración

OM= Oferta más alta

4.- Número de viviendas/naves industriales:

- ◆ 1 vivienda/nave industrial: 30 puntos.
- ◆ 2 viviendas/naves industriales: 15 puntos.
- ◆ 3 ó más viviendas/naves industriales: 0 puntos.
- ◆ Además, se otorgará una puntuación fija de 10 puntos a las ofertas que propongan la construcción de vivienda/as sujeta/as a algún régimen de protección pública en los solares residenciales.

BASE 11ª.- ORGANO DE ASISTENCIA TECNICA ESPECIALIZADA (MESA DE CONTRATACIÓN)

Conforme al artículo 326.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, salvo en el caso en que la competencia para contratar corresponda a una Junta de Contratación, en los procedimientos abiertos y restringidos y en los procedimientos negociados con publicidad a que se refiere el artículo 326.1 de la misma, los órganos de contratación de las Administraciones Públicas estarán asistidos por una mesa de contratación, que será el órgano competente para la calificación de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos a que se refieren los artículos 140 y 141, y, en su caso, acordar la exclusión de los candidatos o licitadores que no acrediten dicho cumplimiento, previo trámite de subsanación; La valoración de las proposiciones de los licitadores; En su caso, la propuesta sobre la calificación de una oferta como anormalmente baja, previa tramitación del procedimiento a que se refiere el artículo 149 de la presente Ley; La propuesta al órgano de contratación de adjudicación del contrato a favor del licitador que haya presentado la mejor oferta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145, según proceda de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares que rija la licitación.

La Mesa estará constituida por un Presidente/a, las vocalías que se determinen reglamentariamente, y un Secretario/a. La composición de la mesa se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación correspondiente, y serán nombrados por el órgano de contratación. En ningún caso podrán formar parte de las Mesas de contratación ni emitir informes de valoración de las ofertas los cargos públicos representativos ni el personal eventual.



BASE 12ª.- APERTURA DE PLICAS Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

1.- Apertura de plicas

El Órgano de Asistencia Técnica Especializada (OATE) ó Mesa de Contratación celebrará en acto público la apertura de los sobres «A» de documentación administrativa, a las 12 horas del día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de ofertas. En caso de recibirse alguna proposición por correo, el acto de apertura tendrá lugar a las 12 horas del día siguiente, una vez transcurridos diez días naturales desde la fecha de terminación del plazo de presentación de proposiciones. Sin embargo, si el último día de ambos plazos fuera sábado o festivo se entenderá que aquél concluye el primer día hábil siguiente.

Constituida la OATE ó Mesa a los efectos de calificación de la documentación incluida en los sobres «A», el Secretario/a manifestará el resultado de la citada calificación, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de la inadmisión de éstas últimas.

Si la OATE ó Mesa de Contratación observara defectos materiales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a 3 días hábiles para que el licitador lo subsane. A los referidos efectos se enviará la oportuna comunicación vía fax, o correo electrónico a las direcciones facilitadas por los licitadores en el documento señalado en este Pliego, bastando como notificación de dicha comunicación el correspondiente resguardo del envío del correo electrónico o fax. De todos estos extremos se dejará constancia en el Acta que necesariamente deberá extenderse.

Asimismo, podrá pedir aclaraciones a las ofertas presentadas para una mejor valoración y comprensión de estas. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

Vista la documentación administrativa, la OATE ó Mesa de Contratación abrirá el sobre B, y si lo estima pertinente, remitirá a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, la documentación de los citados sobres, a fin de que por éstos se realice el estudio de las proposiciones presentadas por los licitadores admitidos, el cual deberá contener la valoración y evaluación de las mismas conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego. Dicho informe, junto con la documentación, se elevará a la OATE ó Mesa de Contratación, que propondrá al órgano de contratación el adjudicatario.

2.-Requerimiento de documentación

Tal y como dispone el artículo 326 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales. Para realizar dicha clasificación, atenderá a los criterios de adjudicación señalados en el pliego o en el anuncio pudiendo solicitar para ello cuantos informes técnicos estime pertinentes.



El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente, así como acreditación de la no existencia de deudas de naturaleza tributaria con el Ayuntamiento. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a incautar su garantía provisional y recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

En primer lugar, el Presidente dará cuenta a los asistentes del número de proposiciones recibidas y del nombre de los licitadores, comunicando el resultado de la calificación de la documentación general presentada en los sobres A, con expresión de los licitadores admitidos y de los excluidos, y de las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a que formulen las observaciones que estimen oportunas, que serán reflejadas en el acta, pero sin que en este momento pueda la OATE ó Mesa hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de subsanación de defectos u omisiones.

A continuación, el Secretario/a de la OATE ó Mesa procederá a la apertura del sobre B de los licitadores admitidos, dando lectura a la oferta económica, a la relación de los documentos aportados respecto a los restantes criterios de adjudicación, dándose por concluido el acto público de apertura de proposiciones y dejándose constancia en el acta de la reunión de la OATE ó Mesa de Contratación.

3.- Propuesta de adjudicación

Procedimiento Ordinario. Conocidas las ofertas, la Mesa de Contratación solicitará los informes de los Servicios Técnicos de Urbanismo con carácter preceptivo y previo al traslado al Órgano de Contratación de la propuesta de adjudicación razonada que estime adecuada, a la que acompañarán los mencionados informes, que incluirán en todo caso, la ponderación de los criterios indicados en la Base 9ª del presente pliego y la clasificación por orden decreciente de las proposiciones presentadas. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno mientras el Órgano de Contratación no dicte la resolución de adjudicación. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión. Cuando no se presentase ninguna oferta en el plazo establecido al efecto, el órgano de contratación declarará desierto el procedimiento licitatorio.



BASE 13ª.- ADJUDICACIÓN

El Órgano de Contratación acordará la adjudicación que será notificada a los licitadores, y se otorgará al adjudicatario un plazo de DIEZ DÍAS para que abone el precio de adjudicación, así como los gastos de tramitación del expediente recogidos en la Base 7ª, y preste la garantía definitiva por importe del 5% del precio de adjudicación.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego. No obstante, en los términos previstos en el artículo 152 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Administración, antes de dictar la adjudicación, podrá renunciar a celebrar el contrato por razones de interés público, o desistir del procedimiento tramitado, cuando éste adolezca de defectos no subsanables de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa. El desistimiento no impedirá la iniciación inmediata de un nuevo procedimiento de licitación.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.

BASE 14ª.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

La adjudicación del procedimiento de venta forzosa se formalizará en documento administrativo dentro del plazo de 15 días naturales, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, constituyendo dicho documento acompañado de la correspondiente certificación administrativa título suficiente para acceder al Registro de la Propiedad con arreglo a lo dispuesto en el artículo 198.5 del TRLOTUP.

A tal fin, el adjudicatario será citado para que, en el día y hora que se le indique, concurra a formalizar la venta forzosa mediante el otorgamiento del correspondiente documento administrativo.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del acuerdo de adjudicación, dejando sin efecto la misma.

Serán por cuenta del adjudicatario los gastos de escritura pública, los de inscripción en el Registro de la Propiedad, así como todos los impuestos que genere la transmisión.

BASE 15ª.- CONDICIONES DERIVADAS DE LA ADJUDICACIÓN

- 1.- Pago del precio de venta forzosa.** Notificada la adjudicación, y en el plazo máximo de 10 días naturales contados a partir del siguiente al de la notificación, el adjudicatario deberá proceder al ingreso de las cantidades correspondientes al precio adjudicación de venta forzosa. También procederá al ingreso de los gastos de anuncio, y demás que origine la licitación, decayendo la adjudicación, si transcurriera el referido plazo sin que se hubiera cumplido con cualquiera de las obligaciones previstas.



2.- Solicitud de licencia de obras. Una vez formalizada la transmisión y tomada posesión instrumental de la finca, el adjudicatario tendrá el plazo de // MESES para presentar solicitud completa de licencia de obras para la edificación/rehabilitación/demolición y posterior edificación del inmueble, conforme a la normativa urbanística vigente. Las obras deberán iniciarse en el plazo máximo de UN AÑO.

3.- Ejecución de obras.- Concedida la licencia correspondiente, deberán realizarse las obras autorizadas dentro del plazo señalado en la misma, comprobándose por los Servicios Técnicos el cumplimiento de esta condición. El plazo máximo para la ejecución será el establecido en la licencia correspondiente, no admitiéndose interrupciones ni demoras injustificadas en el comienzo de las obras.

BASE 16ª.- RESOLUCIÓN DE LA LICITACIÓN

En el supuesto de que el agente adjudicatario renunciare por escrito a la adjudicación, no cumpliera con su obligación de pago del precio definitivo, no abonara los gastos de la tramitación del expediente en el plazo establecido o por causa imputable al mismo no se hubiese procedido a la formalización del contrato, se acordará por el órgano de contratación la resolución de la licitación, pudiendo adjudicar la finca al licitador o licitadores siguientes a aquel por orden de sus ofertas, siempre que ello fuese posible, antes de proceder a una nueva convocatoria, contando con la conformidad por escrito del nuevo adjudicatario.

Una vez formalizada la venta forzosa tanto en documento administrativo como en escritura pública, si el adjudicatario incumpliere las condiciones de la adjudicación definitiva de la licitación, se procederá a la resolución de la misma, previa audiencia del interesado, a la declaración de incumplimiento y a la convocatoria de una nueva licitación pública, en su caso.

BASE 17ª.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

El contrato a que se refiere el presente pliego es de naturaleza administrativa y en lo no previsto expresamente en el presente pliego, se estará a lo dispuesto en los siguientes textos legales:

- ◆ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- ◆ Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- ◆ Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- ◆ Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público
- ◆ Disposiciones en vigor del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.
- ◆ Disposiciones administrativas y civiles, de carácter supletorio.



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES REGULADOR DE LA VENTA FORZOSA MEDIANTE LICITACIÓN PÚBLICA, POR PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION MEDIANTE SUBASTA AL ALZA EN SUSTITUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE SITUADO EN LA CALLE //, INCLUIDO EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR, FINCA REGISTRAL N° Y REFERENCIA CATASTRAL N°. //

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha // de // de 2021, se declaró el incumplimiento del deber de edificar de la propiedad del inmueble situado en // y la ejecución de la edificación por sustitución forzosa, en régimen de venta forzosa.

Dicha Resolución incluye la valoración del inmueble de acuerdo con el informe emitido por los servicios técnicos municipales, que asciende a la cantidad de // EUROS (//€).

BASE 1ª.- OBJETO

Constituye el objeto de la presente licitación la venta forzosa en régimen de pública subasta del inmueble situado en la calle // de esta Ciudad, con el objeto de sustituir a la propiedad incumplidora de sus deberes urbanísticos. La descripción del inmueble es la siguiente:

URBANA.- Solar vacante sito en la calle // de esta Ciudad. Linda al Norte, al Sur; al Este y al Oeste con //

Cargas.- Finca incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER), y declarada en situación de Venta Forzosa.

Datos registrales.- Finca registral número //, tomo //, folio // del Registro de la Propiedad n° // de los de esta Ciudad.

Titulares registrales.- D. //

Título.- //

Referencia catastral.- //

Superficie: En relación con la superficie del inmueble, si bien la cabida registral de la finca n° //, en su inscripción //ª, recoge una extensión de // m², los Servicios Técnicos emiten informe de valoración de fecha // de // de 2021 que recoge que la superficie es de // m² y que, por tanto, coincide con la superficie catastral indicada en la certificación catastral descriptiva y gráfica emitida con fecha // de // de 2021 (incorporada junto con el plano de la finca en el informe de valoración).

Determinaciones Urbanísticas.- Ficha de zona



BASE 2ª.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El Órgano de Contratación es //, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

BASE 3ª.- TIPO DE LICITACIÓN

El tipo de licitación es el de // EUROS (// €), de acuerdo con la valoración realizada por los servicios técnicos. La cuantía fijada como tipo mínimo de la licitación podrá ser mejorada mediante su incremento al alza en la oferta presentada a la licitación, sin que en ningún caso se acepten por el Órgano de Contratación ofertas inferiores al tipo.

BASE 4ª.- DESTINO DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN

El precio de licitación de la presente venta forzosa será entregado a la propiedad del inmueble, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables por incumplimiento, que se aplicarán al patrimonio público de suelo.

BASE 5ª.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Conforme a lo establecido en los artículos 65 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, estarán facultadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional o, en los casos en que así lo exija la normativa, se encuentren debidamente clasificadas.

BASE 6ª.- GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

La presente licitación conlleva la obligación de presentar garantía provisional por importe del 5% del valor de tasación del bien, que asciende a la cantidad de // €, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133.4 y 158.3 TRLOTUP, por Acuerdo de Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día // de abril de 2021, y presentar garantía definitiva por importe del 25% del precio de adjudicación.

BASE 7ª.- GASTOS Y TRIBUTOS

El adjudicatario queda obligado al pago de todos los gastos, arbitrios e impuestos de cualquier clase que se deriven del expediente, y que legalmente le correspondan, incluido el importe de la inserción de los anuncios correspondientes en los Boletines Oficiales y periódicos de la Provincia.

En caso de quedar desierta la presente licitación pública y se optase por la convocatoria de una nueva licitación, el precio de esta se incrementará en los gastos habidos en la primera licitación.

Asimismo, el adjudicatario quedará obligado al abono de los gastos a que diere lugar la elevación a escritura pública del correspondiente contrato administrativo, además de los gastos para la inscripción de la adjudicación de la finca en el Registro de la propiedad.



BASE 8ª.- PERFIL DE CONTRATANTE

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil del Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: // ubicado en la plataforma del Ministerio. En el perfil de contratante se publicarán los pliegos y demás documentación.

BASE 9ª.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

1.- Plazo y lugar

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento de //, sito en la //, dentro del **plazo de 15 días naturales contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el perfil de contratante.**

Las ofertas podrán presentarse, por correo, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las ofertas se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante correo electrónico el mismo día de su envío a la siguiente dirección // con indicación de expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido email se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario/a municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez siguientes a esa fecha sin que haya recibido la documentación, ésta no será admitida.

Una vez presentada una proposición, no podrá ser retirada bajo ningún pretexto.

2.- Documentación

Los licitadores podrán presentar dos sobres cerrados (Sobres A y B), firmados por el licitador o persona que lo represente. En dichos sobres se indicarán además de la razón social y denominación de la entidad interesada, el título del contrato, dirección de correo, teléfono, fax ye-mail a los que hayan de dirigirse las comunicaciones durante la tramitación del procedimiento y contendrán: el primero (A) la documentación exigida para tomar parte en el procedimiento de selección, el segundo (B) la oferta ajustada al modelo que se incluye en este Pliego y aquellos documentos acreditativos de las circunstancias a tener en cuenta en la valoración.



Cada licitador no podrá presentar más de una oferta a la presente licitación, con la salvedad de las variantes previstas en la normativa aplicable.

- **Sobre A**, denominado "Documentación General para participar en la licitación pública de venta forzosa convocada para la ejecución mediante subasta al alza en sustitución de los propietarios del inmueble incluido en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar situado en la calle //, por incumplimiento de los deberes urbanísticos", y contendrá la siguiente documentación:

- 1.- Documento o documentos que acrediten la personalidad del licitador y la representación, en su caso, del firmante de la proposición, consistentes:
 - 1.1 Fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad del licitador cuando se trate de personas físicas o empresarios individuales. Fotocopia compulsada del C.I.F. y de la escritura de constitución de la Sociedad Mercantil, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, así como fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad del representante de la Sociedad, cuando el empresario fuera persona jurídica.
 - 1.2 Poder bastanteado por el/la Secretario/a de la Corporación cuando se actúe por representación. Dicho documento será preceptivo en el caso que el proponente sea una persona jurídica.
- 2.- Acreditación de la solvencia técnica y profesional para llevar cabo la ejecución de la propuesta mediante una relación de las promociones o edificaciones finalizadas en los últimos tres años o mediante una declaración designando el personal técnico responsable que se destinará a la ejecución del contrato.
- 3.- Declaración responsable de tener capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 121 y 128.4 TRLOTUP y de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con el Ayuntamiento. (La referida declaración se acreditará conforme al modelo establecido en el Anexo I "Declaración responsable").
- 4.- Informes bancarios acerca de la solvencia del proponente.
- 5.- Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional por importe de //€.
- 6.- Cuantos documentos estimen precisos en orden a acreditar las condiciones del presente pliego.

Los anteriores documentos se presentarán en original o en fotocopia autorizada por Notario o debidamente diligenciada por funcionario público capacitado para ello.



- **Sobre B**, denominado “Oferta Económica para participar en la licitación pública de venta forzosa mediante subasta al alza convocada para la ejecución en sustitución de los propietarios del inmueble incluido en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar situado en la calle ////////////////, por incumplimiento de los deberes urbanísticos» y contendrá la siguiente documentación:

- 1.- Modelo de proposición económica incluido como Anexo II en el presente Pliego.

La Oferta Económica deberá ajustarse al modelo que se facilita en el Anexo II en cuanto a la oferta de pago en metálico, debidamente firmada y fechada. No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que la Administración estime fundamental para la oferta. En caso de discordancia entre la cantidad consignada en cifras y la consignada en letras, prevalecerá la consignada en letras.

BASE 10ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Las ofertas presentadas serán valoradas de acuerdo con la forma de adjudicación de la enajenación, que será la subasta al alza, en la que cualquier interesado podrá presentar una oferta. Artículo 104 del Real Decreto 1373/2009 que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de aplicación supletoria a la Administración Local.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a un solo criterio de adjudicación, que será el del mejor precio.

BASE 11ª.- ORGANISMO DE ASISTENCIA TÉCNICA ESPECIALIZADA (MESA DE CONTRATACIÓN)

Conforme al artículo 326.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, salvo en el caso en que la competencia para contratar corresponda a una Junta de Contratación, en los procedimientos abiertos y restringidos y en los procedimientos negociados con publicidad a que se refiere el artículo 326.1 de la misma, los órganos de contratación de las Administraciones Públicas estarán asistidos por una mesa de contratación, que será el órgano competente para la calificación de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos a que se refieren los artículos 140 y 141, y, en su caso, acordar la exclusión de los candidatos o licitadores que no acrediten dicho cumplimiento, previo trámite de subsanación; La valoración de las proposiciones de los licitadores; En su caso, la propuesta sobre la calificación de una oferta como anormalmente baja, previa tramitación del procedimiento a que se refiere el artículo 149 de la presente Ley; La propuesta al órgano de contratación de adjudicación del contrato a favor del licitador que haya presentado la mejor oferta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145, según proceda de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares que rija la licitación.

La Mesa estará constituida por un Presidente/a, las vocalías que se determinen reglamentariamente, y un Secretario/a. La composición de la mesa se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación correspondiente, y serán nombrados por el órgano de contratación. En ningún caso podrán formar parte de las Mesas de contratación ni emitir informes de valoración de las ofertas los cargos públicos representativos ni el personal eventual.



BASE 12ª.- APERTURA DE PLICAS Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

1.- Apertura de plicas

El Órgano de Asistencia Técnica Especializada (OATE) ó Mesa de Contratación celebrará en acto público la apertura de los sobres «A» de documentación administrativa, a las 12 horas del día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de ofertas. En caso de recibirse alguna proposición por correo, el acto de apertura tendrá lugar a las 12 horas del día siguiente, una vez transcurridos diez días naturales desde la fecha de terminación del plazo de presentación de proposiciones. Sin embargo, si el último día de ambos plazos fuera sábado o festivo se entenderá que aquél concluye el primer día hábil siguiente.

Constituida la OATE ó Mesa a los efectos de calificación de la documentación incluida en los sobres «A», el Secretario/a manifestará el resultado de la citada calificación, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de la inadmisión de éstas últimas.

Si la OATE ó Mesa de Contratación observara defectos materiales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a 3 días hábiles para que el licitador lo subsane. A los referidos efectos se enviará la oportuna comunicación vía fax, o correo electrónico a las direcciones facilitadas por los licitadores en el documento señalado en este Pliego, bastando como notificación de dicha comunicación el correspondiente resguardo del envío del correo electrónico o fax. De todos estos extremos se dejará constancia en el Acta que necesariamente deberá extenderse.

Asimismo, podrá pedir aclaraciones a las ofertas presentadas para una mejor valoración y comprensión de las mismas. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

Vista la documentación administrativa, la OATE ó Mesa de Contratación abrirá el sobre B, y si fuera posible en la misma sesión, previa exclusión, en su caso, de las ofertas que no cumplan los requerimientos del pliego, la mesa procederá a evaluar y clasificar las ofertas del Sobre B, proponiendo al órgano de contratación el adjudicatario.

2.-Requerimiento de documentación

Tal y como dispone el artículo 326 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales. Para realizar dicha clasificación, atenderá a los criterios de adjudicación señalados en el pliego o en el anuncio pudiendo solicitar para ello cuantos informes técnicos estime pertinentes.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en



el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente, así como acreditación de la no existencia de deudas de naturaleza tributaria con el Ayuntamiento. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a incautar su garantía provisional y recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

En primer lugar, el Presidente dará cuenta a los asistentes del número de proposiciones recibidas y del nombre de los licitadores, comunicando el resultado de la calificación de la documentación general presentada en los sobres A, con expresión de los licitadores admitidos y de los excluidos, y de las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a que formulen las observaciones que estimen oportunas, que serán reflejadas en el acta, pero sin que en este momento pueda la OATE ó Mesa hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de subsanación de defectos u omisiones.

A continuación, el Secretario/a de la OATE ó Mesa procederá a la apertura del sobre B de los licitadores admitidos, dando lectura a la oferta económica, a la relación de los documentos aportados respecto a los restantes criterios de adjudicación, dándose por concluido el acto público de apertura de proposiciones y dejándose constancia en el acta de la reunión de la OATE ó Mesa de Contratación.

3.- Propuesta de adjudicación

Procedimiento Ordinario. Conocidas las ofertas, la Mesa de Contratación solicitará los informes de los Servicios Técnicos de Urbanismo con carácter preceptivo y previo al traslado al Órgano de Contratación de la propuesta de adjudicación razonada que estime adecuada, a la que acompañarán los mencionados informes, que incluirán en todo caso, la ponderación del criterio establecido en la Base 9ª del presente pliego y la clasificación por orden decreciente de las proposiciones presentadas. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno mientras el Órgano de Contratación no dicte la resolución de adjudicación. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión. Cuando no se presentase ninguna oferta en el plazo establecido al efecto, el órgano de contratación declarará desierto el procedimiento licitatorio.



BASE 13ª.- ADJUDICACIÓN

El Órgano de Contratación acordará la adjudicación que será notificada a los licitadores, y se otorgará al adjudicatario un plazo de DIEZ DÍAS para que abone el precio de adjudicación, así como los gastos de tramitación del expediente recogidos en la Base 7ª, y la garantía definitiva por importe del 25% del precio de adjudicación.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego. No obstante, en los términos previstos en el artículo 152 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Administración, antes de dictar la adjudicación, podrá renunciar a celebrar el contrato por razones de interés público, o desistir del procedimiento tramitado, cuando éste adolezca de defectos no subsanables de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa. El desistimiento no impedirá la iniciación inmediata de un nuevo procedimiento de licitación.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.

BASE 14ª.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

La adjudicación del procedimiento de venta forzosa se formalizará en documento administrativo dentro del plazo de 15 días naturales, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, constituyendo dicho documento acompañado de la correspondiente certificación administrativa título suficiente para acceder al Registro de la Propiedad con arreglo a lo dispuesto en el artículo 198.5 del TRLOTUP.

A tal fin, el adjudicatario será citado para que, en el día y hora que se le indique, concurra a formalizar la venta forzosa mediante el otorgamiento del correspondiente documento administrativo.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del acuerdo de adjudicación, dejando sin efecto la misma.

Serán por cuenta del adjudicatario los gastos de escritura pública, los de inscripción en el Registro de la propiedad, así como todos los impuestos que genere la transmisión.

BASE 15ª.- CONDICIONES DERIVADAS DE LA ADJUDICACIÓN

- 1.- Pago del precio de venta forzosa.** Notificada la adjudicación, y en el plazo máximo de 10 días naturales contados a partir del siguiente al de la notificación, el adjudicatario deberá proceder al ingreso de las cantidades correspondientes al precio de adjudicación de venta forzosa.

También procederá al ingreso de los gastos del anuncio, y demás que origine la licitación, decayendo la adjudicación, si transcurriera el referido plazo sin que se hubiera cumplido con cualquiera de las obligaciones previstas.



2.- Solicitud de licencia de obras. Una vez formalizada la transmisión y tomada posesión instrumental de la finca, el adjudicatario tendrá el plazo de //MESES para presentar solicitud completa de licencia de obras para la edificación/rehabilitación/demolición y posterior edificación del inmueble, conforme a la normativa urbanística vigente que deberá iniciarse en el plazo de UN AÑO.

3.- Ejecución de obras. Concedida la licencia correspondiente, deberán realizarse las obras autorizadas dentro del plazo señalado en la misma, comprobándose por los servicios técnicos el cumplimiento de esta condición. El plazo máximo para la ejecución será el establecido en la licencia correspondiente.

BASE 16ª.- RESOLUCIÓN DE LA LICITACIÓN

En el supuesto de que el adjudicatario renunciare por escrito a la adjudicación, no cumpliera con su obligación de pago del precio definitivo, no abonare los gastos de la tramitación del expediente en el plazo establecido o por causa imputable al mismo no se hubiese procedido a la formalización del contrato, se acordará por el órgano de contratación la resolución de la licitación, pudiendo adjudicar la finca al licitador o licitadores siguientes a aquél por orden de sus ofertas, siempre que ello fuese posible, antes de proceder a una nueva convocatoria, contando con la conformidad por escrito del nuevo adjudicatario.

Una vez formalizada la venta forzosa, tanto en documento administrativo como en escritura pública, si el adjudicatario incumpliere las condiciones de la adjudicación definitiva de la licitación, se procederá a la resolución de la misma, previa audiencia del interesado, con incautación de la garantía definitiva, la declaración de incumplimiento y a la convocatoria de una nueva licitación pública, en su caso.

BASE 17ª.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

El contrato a que se refiere el presente pliego es de naturaleza administrativa y en lo no previsto expresamente en el presente pliego, se estará a lo dispuesto en los siguientes textos legales:

- ◆ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- ◆ Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- ◆ Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- ◆ Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público
- ◆ Disposiciones en vigor del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.
- ◆ Disposiciones administrativas y civiles, de carácter supletorio.



El presente pliego de cláusulas administrativas particulares y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. El contrato se ajustará al contenido del presente pliego, cuyas cláusulas se considerarán parte integrante del respectivo contrato.

En caso de discordancia entre el presente pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá el pliego de cláusulas administrativas particulares en el que se contienen los derechos y obligaciones que asumirán las partes del contrato.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos que forman parte del mismo o de las instrucciones, pliego o normas de toda índole aprobadas por la Administración que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado no eximirá al adjudicatario de la obligación de su cumplimiento.

ANEXO I

DECLARACIÓN RESPONSABLE

D. // con residencia en //, provincia de // calle //, nº // y Documento Nacional de Identidad nº // en nombre propio (en nombre y representación de la entidad //, con C.I.F. nº //, teléfono nº // y fax //), conociendo el pliego de cláusulas administrativas particulares regulador de la licitación pública mediante SUBASTA AL ALZA de venta forzosa convocada para la ejecución en sustitución de los propietarios del inmueble incluido en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar situado en la calle // nº //, por incumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con lo previsto en la Base 8.2, DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

- Tener plena capacidad de obrar, hallándose al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con el Ayuntamiento de //
- No encontrarse incurso en las prohibiciones para contratar previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Que la dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones, de conformidad con la Disposición Adicional Decimoquinta de la LCSP, es //

En //, a // de // de 2021.

Fdo. //



**CONVENIO URBANISTICO DE ADHESIÓN
A REGIMEN CONCERTADO**

En //, a // de abril de 2021.

Ante mí, D/Dª //
Secretaria/o del Ayuntamiento de //

COMPARECEN

De una parte, el Alcaldía-Presidente de esta corporación, D/Dª //
// De otra parte, D/Dª //
//, en calidad de titular del inmueble sito en la calle //
//, de esta ciudad. En adelante, la Propiedad .

MANIFIESTAN

Que ante la notificación de la orden de edificación/rehabilitación recibida en fecha //, al amparo de lo dispuesto en el artículo 194.5.c Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP), las partes acuerda la formalización del presente Convenio Urbanístico que regirá la EJECUCIÓN CONCERTADA de la edificación del inmueble con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El presente convenio tiene por objeto la edificación en régimen concertado del siguiente inmueble :

URBANA.- SOLAR sito en la calle //, de esta Ciudad. Linda al Norte, al Sur; al Este y al Oeste con //

Datos registrales.- Finca registral número //, tomo // folio //, del Registro de la Propiedad nº // de los de esta Ciudad.

Titulares registrales.- D. //

Título.- //

Referencia catastral.- //

Superficie.- En relación con la superficie del inmueble, si bien la cabida registral de la finca nº //, en su inscripción //^a, recoge una extensión de // m², los servicios técnicos municipales han emitido informe de valoración en fecha de // de 202 // que recoge que la superficie real es de // m² y que, por tanto, coincide con la superficie catastral indicada en la certificación catastral descriptiva y gráfica emitida con fecha // de // de 202 (incorporada junto con el plano de la finca en el informe de valoración).

Determinaciones Urbanísticas: Ficha de zona



SEGUNDA.- Dentro del periodo de dos meses desde que le fue notificada la orden de edificación/rehabilitación del inmueble, la Propiedad ha manifestado su voluntad de acogerse al régimen de ejecución concertada según lo dispuesto en el artículo 196 del TRLOTUP. A tal efecto, la formalización del presente Convenio conlleva la improcedencia de declarar el incumplimiento del deber de edificar de la propiedad y la inaplicación de la sanción establecida en el artículo 109.4 TRLOTUP.

TERCERA.- El ayuntamiento se compromete a que, en el plazo de XXXX meses (2 meses) desde la firma de este convenio, convocará concurso para la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección de adjudicatario por ejecución sustitutoria, mediante la modalidad de reparcelación forzosa y en régimen de ejecución concertada con la propiedad.

La convocatoria se regirá por el pliego de condiciones, en el que figurarán, como mínimo, los criterios de adjudicación establecidos en el artículo 196.1 TRLOTUP.

El incumplimiento de este plazo de convocatoria del programa de actuación aislada otorgará a quién que hubiera iniciado el procedimiento el derecho a instar a la Conselleria competente en urbanismo para que se subrogue en esta competencia. No obstante, en caso de paralización del expediente por cualquier causa no achacable a la propiedad, esta dispondrá del derecho a instar la edificación del inmueble por sí misma o en compañía de otros, mediante solicitud de licencia que, de ser otorgada, supondrá la resolución automática de este convenio.

CUARTA.- La Propiedad se compromete a participar en la programación convocada, recibiendo, en su caso, mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación **de valor equivalente al inmueble de su propiedad.**

QUINTA.- El presente Convenio tendrá vigencia hasta la terminación del Programa de actuación aislada que ejecute la edificación del inmueble objeto del mismo.

SEXTA.- Este convenio tiene naturaleza administrativa y en lo no previsto expresamente se estará a lo dispuesto en los siguientes textos legales:

- ◆ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- ◆ Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- ◆ Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- ◆ Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público
- ◆ Disposiciones en vigor del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.
- ◆ Disposiciones administrativas y civiles, de carácter supletorio.

Leído el presente Convenio, los comparecientes con la personalidad en que respectivamente intervienen, dan su consentimiento al mismo y a todo lo contenido en él, firman por duplicado y a un sólo efecto en el lugar y fecha indicados.



GENERALITAT
VALENCIANA

TOTS
A UNA
veu

Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat