



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE LOJA

Urbanismo

NÚMERO 2024048870

Registro municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Inscripción inmueble

Jose Antonio Gallego Morales, Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Loja (Granada),
HACE SABER:

Que con fecha 8 de octubre de 2024, por resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo se acuerda inscribir en Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, del inmueble sito en Avda. De San Francisco, 29 de Loja con referencia catastral 7850420UG9175B0001MG, conforme ordenanza municipal reguladora, en la Sección segunda "edificaciones y construcciones", Expte. 1251/2022, según la cual:

DECRETO/- Visto el expediente Expte1251/2022 sobre mal estado del inmueble sito en Avda. De San Francisco, 29 de Loja con referencia catastral 7850420UG9175B0001MG, cuya titularidad catastral corresponde a D. Juan Cóbos Puertas.

ANTECEDENTES

PRIMERO: Por resolución de fecha 31 de marzo de 2024 se procedió a Ordenar la ejecución subsidiaria de las medidas de seguridad del inmueble sito en Avda. De San Francisco, 29 de Loja con referencia catastral 7850420UG9175B0001MG

Las medidas ordenadas no han procedido realizarse por los propietarios del inmueble al no poder notificarse a los mismos por desconocer su paradero.

SEGUNDO: *Consta informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal de 15 de marzo de 2024, según el cual el PEM aproximado de las medidas descritas a realizar por el propietario del inmueble, asciende a la cantidad de 9.405,74 €.*

TERCERO: Por resolución de fecha 15 de mayo de 2024, se acordó iniciar el procedimiento para la inclusión en Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, del inmueble sito en Avda. De San Francisco, 29 de Loja con referencia catastral 7850420UG9175B0001MG, conforme ordenanza municipal reguladora.

Se procedió a la notificación a los interesados mediante anuncio en el BOE y publicación en el BOP de fecha 12 de junio de 2024, así como en el Tablón de Anuncios, a efectos de que los interesados pudieran realizar las alegaciones que consideraran oportunas.

CONSIDERACIONES JURIDICAS

Legislación aplicable

- Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso Sostenibilidad Territorial de Andalucía. (LISTA)
- Decreto 550/2021 sobre Reglamento Ley 7/2021 de la LISTA
- Adaptación LOUA -NNSS de Planeamiento.
- LEY 39/15 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común
- Ordenanza Municipal Reguladora del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas

PRIMERO: El deber de conservación y rehabilitación

Conforme el Artículo 144 de la Ley 7/2021 de Impulso sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

1. Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética,

ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Para el caso de construcciones y edificaciones, este deber alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables en virtud del concreto régimen jurídico en que se encuentren.

2. Los Ayuntamientos deberán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones recogidas en el apartado 1. El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, así como para la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras habilitará a la Administración actuante para la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Cuando las obras necesarias alcancen a diversos propietarios, la Administración podrá delimitar un ámbito, mediante el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución, para su ejecución por la modalidad prevista en el artículo 110.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor del coste de reposición de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada 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. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

4. El contenido normal del deber de conservación podrá ser elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas. Los Ayuntamientos podrán establecer ayudas públicas en las condiciones que estimen oportunas, entre las que podrán incluir la explotación conjunta del inmueble, así como bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

SEGUNDO: Situación de ruina

De otro lado, el art. 146 de la LISTA “Situación legal de ruina urbanística” establece lo siguiente:

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- **a)** Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a la construcción o edificación que esté en situación de manifiesto deterioro supere el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 144.
- **b)** Cuando, acreditando la persona propietaria el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes, al menos, a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

- **a)** Corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia a la persona propietaria y demás titulares de derechos afectados, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en el momento preciso las medidas recogidas en el apartado 4 del presente artículo. El plazo máximo de notificación de la

resolución expresa será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente.

- **b)** Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

Cuando el concreto régimen jurídico en que se encuentre la edificación no permita obras de rehabilitación, la resolución finalizadora del procedimiento deberá ordenar la demolición de la edificación declarada en situación legal de ruina urbanística.

- **c)** Supondrá su inclusión en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas, otorgándose a la persona propietaria el plazo de un año para que proceda conforme a lo previsto en el apartado siguiente. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo, la edificación o construcción correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución prevista en el artículo 136.
- **d)** La declaración legal de situación de ruina, finalizado el procedimiento, será comunicada por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad para su constancia en el folio de la finca o fincas afectadas.

3. La declaración de la situación legal de ruina constituirá a la persona propietaria en las obligaciones de:

- **a)** Optar por la demolición o, en su caso, por la completa rehabilitación del inmueble.

No procederá la demolición cuando se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

- **b)** Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva.

4. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, sin que presuponga ni implique la declaración de la situación legal de ruina urbanística. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas adoptadas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

TERCERO: Incumplimiento del Deber de conservación

De conformidad con lo establecido en los arts. 322 y 331 del Reglamento la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

Artículo 322. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.

El transcurso de los plazos recogidos en la orden de ejecución, sin que se hayan realizado las obras de conservación y rehabilitación determinadas en ella, comporta para las parcelas, solares, edificios o construcciones, su situación de ejecución por sustitución en los términos recogidos en el Capítulo IV del presente Título, así como su inclusión en Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Ejecución por sustitución por incumplimiento de los deberes de rehabilitación y conservación

Artículo 331. La ejecución por sustitución.

1. El incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación, mejora o conservación para las parcelas, solares, edificios o construcciones comportará, en los términos desarrollados en el Reglamento, su situación de ejecución por sustitución.
2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento para optar por:

- a) La ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, bien mediante gestión directa o indirecta.
- b) Su venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.
- c) Su expropiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 119 de la Ley, pudiéndose llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta.

3. La convocatoria del concurso para la venta forzosa o, en su caso, el acuerdo de inicio del procedimiento de expropiación o de ejecución subsidiaria, deberá producirse como máximo dentro de los seis meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución. En el caso de iniciativa de persona interesada, en los términos recogidos en el artículo 333, el inicio del procedimiento deberá producirse en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico municipal.

4. Acordado el inicio del procedimiento de sustitución, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto con indicación expresa del régimen concreto aplicable para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde el acuerdo de inicio del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

5. En cualquiera de las modalidades de ejecución mediante sustitución podrá aplicarse la reparcelación forzosa en régimen de propiedad horizontal entre los propietarios y el municipio o, en su caso, el adjudicatario de la ejecución en los términos recogidos en el artículo 168.

CUARTO: Regulación Ordenanza Municipal

Artículo 10. Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

1.- Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el planeamiento general municipal vigente, realizando los trabajos y obras que sean precisos para conservar o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso requerido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 155.3 de la LOUA.

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

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

QUINTO: Procedimiento de Inscripción

Artículo 14 procedimiento de inscripción en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas.

1. El procedimiento para la inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se ajustará a lo dispuesto en las disposiciones generales en materia de procedimiento administrativo previstas en la Ley de Procedimiento Administrativo vigente.

2. Inicio del Procedimiento: el expediente de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se incoa:

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

3. La resolución por la que se acuerde el inicio del procedimiento deberá expresar la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 10 de la presente Ordenanza así como la valoración del suelo, de las edificaciones y demás elementos y derechos existentes sobre el inmueble.

4. Instrucción del procedimiento:

A) Los actos relativos a la determinación y comprobación de los datos que sirvan de base a la resolución administrativa se referirán a los siguientes extremos:

- Identificación de la finca, a fin de comprobar la correspondencia con aquella para la que se produjo la declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificar, conservar, rehabilitar.
- Constatación del momento en que se produzca, en su caso, el incremento de los procesos de urbanización o edificación, o de ambas, para impedir su inicio o continuación.

B) Participación de los interesados: se materializará mediante:

- La notificación de la incoación a dueños de la finca, arrendatarios, ocupantes de la misma, y titulares de derechos reales y situaciones jurídicas reflejados en el Registro de la Propiedad.
- La publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento mediante edicto, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.

Las notificaciones habrán de practicarse en el plazo de diez días desde la adopción del acuerdo; el edicto permanecerá en el tablón el mismo tiempo, y el anuncio en el diario oficial se insertará, a ser posible, en el primer número que se publique a partir de la citada fecha.

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

5. Resolución definitiva:

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

La resolución que acuerde la inclusión en el Registro debe contener asimismo requerimiento al obligado señalando plazo para el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, determinado en función de las circunstancias previstas en el artículo 24 de esta ordenanza.

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

C) Duración máxima del procedimiento: el plazo máximo en que deberá recaer resolución definitiva es de seis meses desde la resolución de incoación, declarándose de oficio la caducidad del expediente en el caso de no recaer resolución administrativa en dicho plazo.

Artículo 15. Valoración.

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

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

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

SEXTO: Efectos Inscripción

1. La inclusión en el Registro Municipal de parcelas y solares, incluidos aquellos que cuenten con edificación inadecuada, habilitará al Municipio para requerir al propietario el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año, debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el Registro Municipal, de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las obras de edificación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. A dichos efectos, el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber de edificación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado y en el que podrá acordar la expropiación o, de oficio o a solicitud de interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA y en el Título 111 de la presente Ordenanza.

3. El cumplimiento del deber de edificar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio del cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud de licencia.

4. La inclusión en el Registro de inmuebles afectados por la declaración de caducidad de licencia urbanística a la que se refiere el artículo 6 de la presente Ordenanza, determina la procedencia de declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución con arreglo a lo previsto en los artículos 150 a 152 de la LOUA así como en lo establecido en la presente Ordenanza.

5. La inclusión en el Registro de inmuebles respecto de los que se haya declarado el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, los efectos serán los siguientes:

a) En los supuestos contemplados en el artículo 10.2 apartados a) y d) de la presente Ordenanza en los que el Ayuntamiento haya dictado orden de ejecución o requerido al propietario el cumplimiento del deber de conservación en el plazo de 12 meses, el transcurso de dichos plazos sin que el propietario comunique el comienzo de las obras de conservación o acredite las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia, en caso de ser necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. A dichos efectos el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber de conservación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado.

El cumplimiento del deber de conservar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo para su cumplimiento quede interrumpido hasta tanto se resuelva la solicitud de licencia.

b) En los supuestos contemplado en el artículo 10.2 apartados b) y e) de la presente Ordenanza, el órgano competente podrá proceder a la declaración de incumplimiento del deber de conservación quedando la edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante concurso para la sustitución del propietario incumplidor establecido en el artículo 151 de la LOUA. Se optará por expropiación del inmueble sólo en los casos que, debidamente justificados mediante informe, tal medida sirva mejor a los fines de la conservación o rehabilitación del mismo o que la misma esté prevista en cualquier programa de actuación, figura de planeamiento o instrumento de gestión.

6. La inclusión de un inmueble declarado en situación legal de ruina urbanística, habilitará al Ayuntamiento para requerir al propietario para que, en el plazo de un año, ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes.

El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas contenidas en los artículos 151 y 152 de la LOUA y en el Título 111 de la presente Ordenanza.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos o construcciones por razón de urbanismo de conformidad con lo establecido en el artículo 160 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La declaración del incumplimiento del deber de conservación se llevará a cabo mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al propietario interesado.

Si durante la tramitación y antes de dictar resolución declaratoria del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar el propietario acreditase el cumplimiento de dicho deber o el inicio del mismo, mediante el inicio de las obras, se procederá sin más al archivo de las actuaciones.

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

Por el presente en virtud de las atribuciones que me otorga el art. 21 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases del Régimen Local y delegación de atribuciones realizada por la Alcaldía, vengo a bien **DECRETAR** lo siguiente:

PRIMERO:Inscribir en Registro Municipal de Solares y Edificaciones **Ruinosas, del inmueble sito en Avda. De San Francisco, 29 de Loja con referencia catastral 7850420UG9175B0001MG** conforme ordenanza municipal reguladora, en la Sección segunda “edificaciones y construcciones”, siendo los datos del inmueble los siguientes:

SITUACIÓN:Avda. De San Francisco, 29 de Loja con referencia catastral 7850420UG9175B0001MG, titularidad catastral D. Juan Cobos Puertas, finca registral 14975, y cuya titularidad corresponde a D. Cristobal Aguilera Delgado

- **EXTENSIÓN:**Extensión catastral Solar 64 m²
- **LINDEROS:**
 - ALTA SAN FRANCISCO 3 DAVID RUBIO MARIN
 - AVD. SAN FRANCISCO 27 JOAQUIN MORALES OLID
 - ALTA SAN FRANCISCO 1 MARIA NUÑO CABALLERO
 - AVD. SAN FRANCISCO 25 FRANCISCO MALDONADO RUIZ
- **TITULAR CATASTRAL:** JUAN COBOS PUERTAS
- **TITULARIDAD REGISTRAL:** CRISTOBAL AGUILERA DELGADO
- **CARGAS.** COSTE MEDIDAS EJECUCION SUBSIDIARIA

SEGUNDO: Dar traslado del presente al interesado, y en caso de no conocer la identidad del mismo mediante **a la publicación en el BOE, , con expresión de los recursos que procedan**

TERCERO: Proceder a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y el Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

CUARTO:Los efectos de la inscripción en el registro Municipal, son los siguientes:

a) En los supuestos contemplados en el artículo 10.2 apartados a) y d) de la presente Ordenanza en los que el Ayuntamiento haya dictado orden de ejecución o requerido al propietario el cumplimiento del deber de conservación en el plazo de 12 meses, el transcurso de dichos plazos sin que el propietario comunique el comienzo de las obras de conservación o acredite las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia, en caso de ser necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

El cumplimiento del deber de conservar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo para su cumplimiento quede interrumpido hasta tanto se resuelva la solicitud de licencia.

b) En los supuestos contemplado en el artículo 10.2 apartados b) y e) de la presente Ordenanza, el órgano competente podrá proceder a la declaración de incumplimiento del deber de conservación quedando la edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante concurso para la sustitución del propietario incumplidor establecido en el artículo 151 de la LOUA. Se optará por expropiación del inmueble sólo en los casos que, debidamente justificados mediante informe, tal medida sirva mejor a los fines de la conservación o rehabilitación del mismo o que la misma esté prevista en cualquier programa de actuación, figura de planeamiento o instrumento de gestión.

6. La inclusión de un inmueble declarado en situación legal de ruina urbanística, habilitará al Ayuntamiento para requerir al propietario para que, en el plazo de un año, ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes.

El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas contenidas en los artículos 151 y 152 de la LOUA y en el Título 111 de la presente Ordenanza.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos o construcciones por razón de urbanismo de conformidad con lo establecido en el artículo 160 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Loja a 10 de octubre de 2024

D. JOSE ANTONIO GALLEGO MORALES
EL TTE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO