



ORDENANZA URBANÍSTICA SOBRE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MIJAS

La expansión urbana del vislumbante siglo en el que vivimos, se desenvuelve en torno a los retos simultáneos de crecimiento sostenible y rehabilitación cualificada de la ciudad existente. La protección de estos fines ha ido trascendiendo a la acción pública para convertirse en una preocupación constante por parte de la sociedad, que desde su participación ciudadana en la actividad municipal viene exigiendo de la Autoridad urbanística la protección decidida frente a las agresiones y devaluaciones del patrimonio común que supone la ciudad existente, a través de la conservación y mantenimiento del patrimonio edificatorio heredado.

La defensa decidida de este Ayuntamiento por proteger su realidad inmobiliaria hace necesaria la redacción de esta Ordenanza reguladora de los mecanismos administrativos locales de protección y conservación de la edificación.

En este sentido la regulación urbanística a la que debe someterse la actuación municipal responde a una pluralidad de innovaciones legislativas producidas en el ámbito urbanístico. Las referencias al deber de conservación en nuestro ordenamiento son múltiples, si bien, a efectos propiamente urbanísticos, el deber de conservación como medida de intervención en la ciudad consolidada, se recoge, fundamentalmente, en la Ley 2/2011 de 4 de marzo de Economía Sostenible en su capítulo IV denominado REHABILITACIÓN Y VIVIENDA (art. 107 al 111), en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE) y en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS'08). Igualmente en el Real Decreto-Ley 8/2011 de 1 de Julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación se delimitan claramente las actuaciones incluidas dentro del concepto global de rehabilitación, esto es, las actuaciones de conservación, mejora y de regeneración urbana. En el Capítulo IV del Real Decreto-ley, se incluyen nuevas medidas dirigidas a seguir impulsando las actuaciones de rehabilitación, reforzando y profundizando en lo indicado en la Ley de Economía Sostenible. Se establece como obligatoria la inspección técnica de edificios preferentemente de uso residencial, con más de 50 años y situados en los municipios de más de 25.000 habitantes, salvo que las Comunidades Autónomas fijen una antigüedad u estándares poblacionales distintos. En el apartado 2º del art. 21 del Real Decreto –Ley 8/2011 se establece que los



Municipios podrán establecer sus propias actuaciones, en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.

Si la exposición de motivos del TRLS'08 apuesta por el modelo de ciudad compacta, por minimizar el impacto del crecimiento y por regenerar la ciudad existente, en la Ley 2/2011 de 4 de marzo de Economía Sostenible contiene un Capítulo IV el cual se dedica al impulso de la recuperación del sector de la vivienda mediante una serie de reformas centradas en la rehabilitación y la renovación urbanas, la LOUA pretende dar respuesta al desarrollo urbanístico apostando por la mejora y recualificación de la ciudad existente atendiendo a su conservación y rehabilitación, vinculando directamente a esta idea la regulación rigurosa de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación.

El propio TRLS'08 relaciona el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible con la necesidad de un “medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente” (artículo. 2.2.c), y establece el deber de todos los ciudadanos de “respetar y contribuir a preservar el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano” (artículo. 5.a).

Para la LOUA, “el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes” y “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural” son fines específicos de la ordenación urbanística (artículo 3.c y f), y el modelo y las soluciones de ordenación por las que opte el planeamiento municipal deben ser las que mejor aseguren, entre otros, “la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación” (artículo 9.b) y “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio” (artículo. 9.c).

La proclamación específica del deber de conservación, con el carácter de condición básica a efectos de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.^a de la Constitución Española de 1978, se encuentra contenida en el artículo 9.1 del TRLS'08: “El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.”



Asimismo, el artículo 51.1.A.a) de la LOUA establece el deber de “Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.”

La LOUA regula la actividad pública tendente a esa conservación y mejora de la ciudad existente y la institución de la ruina urbanística, en su TÍTULO IV, Capítulo V, Sección II, artículos 155 a 159, constituyendo su contenido la base de actuación material y formal de la regulación contenida en la presente Ordenanza en que se pretende por tanto la regulación con carácter general para el Municipio de Mijas, del deber de conservación, la declaración en ruina, la inspección técnica de las edificaciones y el deber de edificación, con sometimiento al régimen de edificación forzosa en caso de incumplimiento, de conformidad con la nueva legislación vigente.

En el artículo 155 del citado texto legal, en su apartado primero se dispone que “Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo” y que “los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.” Inviendo a la Administración como medio de tutela para requerir el cumplimiento del deber de conservación mediante la orden de ejecución, que se regula en el artículo 158 de la citada Ley, habilitando al Ayuntamiento, una vez desatendido lo ordenado, para proceder a la ejecución subsidiaria o forzosa a costa del obligado y hasta el límite del deber legal de conservación.

Asimismo, al servicio del deber de conservación, como instrumento preventivo, la LOUA, en su Art. 156, habilita a los Ayuntamientos para la inspección periódica de construcciones y edificaciones, siendo los propietarios los obligados a contratar y costear el trabajo técnico de evaluación, previéndose la posible sustitución de aquel propietario que incumpla la obligación de realizar dicha inspección periódica.

Por último, hacer referencia al procedimiento de ruina regulado en el artículo 157 de la LOUA y en los artículos 18 y siguientes del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía).



La LOUA, también recoge la figura de la ruina inminente como el reconocimiento de la potestad municipal para disponer las medidas que resulten precisas, que preserven del riesgo que represente un edificio o construcción que amenaza derruirse para la seguridad pública o el patrimonio protegido (Art. 159), considerándose una habilitación para la adopción de medidas cautelares pero sin que la misma implique declaración de la situación legal de ruina urbanística.

De vital importancia para la regulación de la Disciplina urbanística en estos ámbitos de la conservación de la edificación es la regulación contenida en los Títulos VI y VII de la propia LOUA siempre bajo las directrices contenidas en el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, Real Decreto 1398/1993, de 4 agosto.

En la elaboración de la presente ordenanza se ha tenido en cuenta el conocimiento real de la situación urbanística de la edificación, mediante el estudio de los problemas prácticos detectados diariamente por los servicios municipales, en el ejercicio de la potestad de exigir el deber de conservación, dividiéndose en cinco títulos:

El Título I - Preliminar que delimita el objeto de la ordenanza y concreta el alcance del deber de conservación y edificación.

El Título II que define el alcance y contenido de la orden de ejecución.

El Título III, que recoge la inspección técnica de la edificación.

El Título IV que regula y delimita el concepto de ruina así como sus diversas acepciones.

El Título V que recoge el deber de edificación y, en su virtud, la facultad de la Administración Local para instituir el denominado Registro de Solares, con la facultad de aplicar el régimen de edificación forzosa.

El Título VI recoge el régimen sancionador.



TÍTULO I - PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto de la ordenanza

Es objeto de esta ordenanza regular para el municipio de Mijas las obligaciones de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, solares, terrenos y demás bienes inmuebles, del deber de conservación para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, de acuerdo con la legislación aplicable; del deber de edificación en los plazos legalmente señalados, así como el régimen previsto para la inspección técnica de la edificación, y regular los supuestos de ruina de las edificaciones, todo ello en el marco de la Legislación vigente.

Las mismas obligaciones de conservación, respecto a las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el ámbito de su competencia.

El contenido de la presente Ordenanza es de aplicación en todo el ámbito del Término municipal de Mijas, refundiendo en este único documento las disposiciones en materia de conservación, ruinas y edificación forzosa.

Artículo 2. Participación ciudadana

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

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

Artículo 3. La función social de la propiedad de los Inmuebles

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



Artículo 4.- A los efectos de la presente ordenanza el término rehabilitación engloba las siguientes actuaciones:

a) Las de conservación, entendiéndose por tales las reparaciones y obras precisas para mantener un inmueble en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, que serán exigibles en los términos establecidos en la legislación aplicable.

b) Las de mejora, entendiéndose por tales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, las que se realicen por motivos turísticos o culturales o, en general, por motivos de calidad y sostenibilidad del medio urbano, cuando los inmuebles formen parte de un plan, programa o instrumento legal de rehabilitación previamente aprobado, y cuyo fin sea garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de todo tipo y de agua y energía, y, en particular, que se cumplan todos o algunos de los requisitos básicos relacionados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

c) Las de regeneración urbana, entendiéndose por tales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Economía Sostenible, las que se desarrollen en ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados, alcanzando tanto a la urbanización y a las dotaciones, como a los edificios, y tengan como finalidad el cumplimiento de los principios de cohesión territorial y social, eficiencia energética y complejidad funcional al servicio de un medio urbano sostenible

Artículo 5.- Estarán obligados a la realización de las actuaciones a que se refiere el artículo anterior y hasta dónde alcance el deber legal de conservación, los siguientes sujetos:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato. En ausencia de éste, o cuando no se contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a unos u otros, en función del carácter o no de reparaciones menores que tengan tales deberes, motivadas por el uso diario de instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el registro relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de propietarios, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo



inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

Artículo 6. Control del deber de conservación y de edificación

1. La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a los servicios municipales del órgano que de acuerdo con esta ordenanza ejerza la competencia.
2. El órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los expedientes incoados de oficio o a instancia de interesado, en ejercicio o no de la acción pública.

Artículo 7 Las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana tendrán la consideración de actuaciones de transformación urbanística, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Julio, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido en dicho texto a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto.

Los programas, planes y demás instrumentos ordenadores de la rehabilitación de construcciones y edificios, además de contenerse en planes de ordenación urbanística, pueden aprobarse en forma independiente por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias y tienen en todo caso, respecto de las construcciones y edificios afectados por ellos, los mismos efectos que los planes de ordenación urbanística.

Artículo 8.- El Ayuntamiento puede ordenar, en la forma, los términos y plazos que establezca la legislación aplicable, la realización de obras de mejora hasta el importe máximo del deber legal, además de por motivos turísticos y culturales, en el supuesto de que la construcción o el edificio de que se trate quede afectado por un programa, plan o cualquier otro instrumento legal de rehabilitación de viviendas aprobado y en vigor, y se refieran a obras que sirvan



para garantizar los derechos reconocidos por Ley a las personas, especialmente las que padezcan alguna discapacidad, o vengan impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, adecuación de instalaciones y servicios mínimos, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de cualquier tipo y las necesarias para reducir los consumos de agua y energía.

La aprobación de los programas, planes e instrumentos y la orden de ejecución de las obras, aludidos en el párrafo anterior, comportan la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

Artículo 9.- Las obras a que se refiere el artículo anterior tienen, a los efectos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, el carácter de necesarias que deben ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios que forman parte de la comunidad tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el 33 % de sus ingresos anuales.



TÍTULO II DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO I DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 10. Incumplimiento de la función social de la propiedad.

1.- El incumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, y el “uso inadecuado de las edificaciones” suponen un incumplimiento de la función social de la propiedad, y facultarán por lo tanto al Ayuntamiento, tras la tramitación del oportuno expediente, para el restablecimiento de la legalidad alterada, mediante la aplicación de la expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA.

2.- Para la aplicación de la expropiación o ejecución por sustitución, deberá previamente declararse el incumplimiento de la función social de la propiedad. Para la resolución de dicho expediente, se ponderarán las circunstancias objetivas del inmueble; así como con carácter relevante las circunstancias subjetivas de incumplimiento por parte de la propiedad de las obligaciones de uso o conservación legalmente establecidas. A estos efectos se declarará en todo caso la existencia de incumplimiento de la función social de la propiedad ante la falta de cumplimiento por la propiedad de las órdenes de ejecución de obras y/o medidas cautelares o de sus obligaciones de inspección técnica de la edificación y dicho incumplimiento haya dado lugar a la imposición de sanción urbanística.

Artículo 11. Deber de conservación

Los propietarios conservarán los terrenos, solares, carteles, urbanizaciones y cualesquiera edificaciones, construcciones y/o instalaciones en los términos establecidos en la presente ordenanza, las normas urbanísticas del Plan General y legislación urbanística aplicable, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Artículo 12. De las órdenes de ejecución

1. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por el Ayuntamiento mediante órdenes de ejecución.



2. Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que la Administración opte por alterar dicho estado ruinoso, en los términos establecidos en la presente ordenanza y legislación urbanística aplicable.

3. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite ordinario del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

4. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el Ayuntamiento compruebe su adecuación a lo ordenado.

5. En todo caso, el municipio podrá establecer mediante regulación expresa:

a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 13. Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.

En los expedientes relativos a órdenes de ejecución de obras que afecten a edificios sometidos a algún régimen de protección a los que les es de aplicación lo dispuesto en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, o la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, se estará, en lo que se refiere a las condiciones de ejecución de las mismas, a lo dispuesto en la normativa del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, en Planes Especiales de Protección y Reforma aprobados, así como en la legislación específica aplicable.

Se deberá contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico; salvo los casos de urgencia, en los que se notificará la actuación acordada.

Artículo 14. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.

1. En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios por motivos de interés turístico, cultural o estético, para la mejora en toda clase de edificios y su adaptación al entorno, de acuerdo con lo establecido por el PGOU de Mijas y el resto de la legislación urbanística aplicable.



2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a fachadas y/o elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate y responderán a beneficios de interés general, sin necesidad de que estén incluidos en Plan alguno de Ordenación.

3. La Administración Urbanística Municipal, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas y Cubiertas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto sin tratamiento, o cuando así lo establezca un Plan Especial de Protección.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

4. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

Las obras de conservación y rehabilitación que rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.



CAPÍTULO II DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

SECCIÓN I. RÉGIMEN Y PROCEDIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Artículo 15. Órgano competente

Corresponde al Alcalde o persona en quien delegue, ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar las edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y calidad ambiental, cultural y turística.

Artículo 16. Iniciación

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado.
2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:
 - a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que permita suponer la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación.
 - b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.
 - c) Por denuncia. En estos procedimientos, se imputará el coste de la tasa liquidada por visita de inspección al propietario del bien sobre el que se constate el incumplimiento del deber de conservación.

Artículo 17. De la inspección

1. Corresponderá la inspección de edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Mijas.
2. La inspección se materializará en informe técnico o acta de inspección.

Artículo 18. De los informes

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente, previa inspección del terreno, solar, urbanización, edificación o cartel, emitirán un informe sobre su estado.
2. El informe contendrá:



- a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar acompañado de plano de emplazamiento.
- b) Descripción de los daños, deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas con la indicación de si su entidad exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que se establezca para la solicitud de licencias de obras y, en su caso, las medidas cautelares de seguridad a adoptar, así como presupuesto de las mismas.
- d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está fuera de ordenación.
- f) Determinación del plazo para el cumplimiento de la orden de ejecución dictada.
- g) Cuando constare el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

Artículo 19. De los obligados

Las órdenes de ejecución se dirigirán y notificarán a la propiedad del inmueble. Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad del mismo. Todo ello sin perjuicio de la facultad de suscribir entre las respectivas instituciones los oportunos convenios de colaboración que se consideren procedentes.

Cuando la localización de la propiedad se haga dificultosa, bastará con la notificación al administrador del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 10.3 del R.D.U. cuando sea conocida para la administración municipal su relación profesional con la propiedad, todo ello sin perjuicio del régimen de notificaciones de los actos de conformidad con lo dispuesto en los art. 58 y 59 de la ley 30/92.

Si el interesado hubiese procedido a la transmisión o venta del inmueble, deberá presentar la documentación oportuna que lo acredite fehacientemente identificando al nuevo titular, su domicilio habitual y documento nacional de identidad.



Artículo 20. Resolución

Emitido el informe, con carácter previo a la propuesta de resolución, y por razones de interés público, para aclarar los hechos o para determinar los presuntos responsables, se podrá evacuar trámite de audiencia al interesado.

Cumplido este trámite, si lo hubiera, y previo informe, en su caso, sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario la ejecución de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias en los términos y plazos establecidos por el informe técnico emitido, y se advertirá de la posible imposición de multa coercitiva; de incoación de expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la Administración a costa de la propiedad en caso de incumplimiento de lo ordenado; todo lo cual se comunicará, en su caso, a los afectados.

Artículo 21. Del cumplimiento de las órdenes de ejecución

Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos y con sujeción a los siguientes requisitos:

1. En caso de tratarse de obras de pequeña envergadura, el propietario presentará una “declaración de responsabilidad” en la que se indicarán las obras a realizar y el plazo de ejecución de las mismas.
2. En el caso de tratarse de obras que requieran la intervención de un técnico competente, el propietario del inmueble deberá aportar al expediente administrativo, en su caso, hoja de encargo o documento análogo visado por el colegio correspondiente en el que conste la localización del inmueble, las obras y la identidad de la dirección facultativa, de acuerdo con la vigente Ley de Ordenación de la Edificación. Si las reparaciones tienen entidad para ello, también habrá de aportarse el correspondiente proyecto técnico y estudio de seguridad suscritos por técnico competente.
3. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas visado por el colegio profesional correspondiente. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.
4. No obstante en determinados supuestos, en los que la entidad o situación de las reparaciones así lo requieran, se podrá exigir la acreditación de dicho cumplimiento mediante certificado de idoneidad de las obras visado por el Colegio Profesional correspondiente.



SECCIÓN 2. RÉGIMEN DE LAS MEDIDAS URGENTES

Artículo 22. De las medidas urgentes

1. Si un servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estimare oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo previo.
2. Dichas medidas serán las que técnicamente se considere imprescindibles para evitar el peligro inminente, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausuras de inmuebles o parte de éstos, apeos, apuntalamientos, demoliciones, cerramientos u otras análogas; debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.
3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble.

SECCIÓN 3. DISPOSICIONES PARTICULARES

Artículo 23. Órdenes que impliquen la colocación de andamios u ocupación de la vía pública

Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, así como la ocupación de la vía pública con vallas u otras ocupaciones de carácter similar, la propiedad solicitará la oportuna autorización municipal, no entendiéndose incluida en el contenido de la orden de ejecución. A tal efecto, dichas autorizaciones quedarán sujetas al régimen previsto a la ordenanza reguladora específica que las contemple. Para este tipo de instalaciones la propiedad aportará, antes de su inicio, la hoja de encargo o documento similar de dicha instalación visado por el colegio correspondiente (sólo se exigirá visado colegial obligatorio en los supuestos contemplados en el art. 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto) , en el que conste la dirección facultativa.

Artículo 24. Órdenes que afecten al patrimonio cultural

Las órdenes de ejecución que se dicten y afecten al patrimonio cultural, se comunicarán al órgano autonómico competente, quién podrá exigir, cuando lo considere oportuno, el examen del proyecto técnico o valoración de las obras a realizar, antes de su comienzo. Para el caso de actuar sobre estas edificaciones protegidas, se estará a lo establecido en el artículo 37.4 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz y lo dispuesto en los artículos 54.2 y 55.1 y 2 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.



Para aquellos supuestos en los que la emergencia en la actuación impida la comunicación, se dará cuenta al mismo en un momento posterior, motivando debidamente la necesidad de intervención.

Artículo 25. Órdenes relativas a solares y terrenos

El deber de conservación se extenderá igualmente respecto de aquellos solares o terrenos sujetos al impuesto de bienes inmuebles, concretándose el mismo a las condiciones de:

- a) Libres de escombros.
- b) Libres de basuras.
- c) Limpios de vegetación.

Si la orden de ejecución de obras comprende el vallado, este deberá realizarse conforme a los términos y condiciones de esta ordenanza y normativa específica de aplicación.

Artículo 26. De las órdenes relativas a solares

Respecto de aquellos terrenos que ostenten la condición de solar, el deber de conservación se extenderá, exigiéndose las condiciones de:

- a) Nivelados y sin socavones.
- b) Con pendiente hacia la acera, al objeto de evitar la acumulación de aguas en su interior y las filtraciones a los edificios colindantes.
- c) Debidamente cerrados conforme a lo dispuesto en las Ordenanzas correspondientes debiendo solicitarse previamente para ello el correspondiente "Expediente de Alineaciones".

Artículo 27. De los solares entre medianeras

Respecto de aquellos solares que se sitúen entre medianeras de edificaciones, además de las condiciones exigidas en los artículos anteriores, el cerramiento del solar se realizará conforme a lo dispuesto en las Ordenanzas correspondientes.

Igualmente, el propietario de la finca vendrá obligado al saneamiento de las medianerías, mediante el tratamiento de las mismas con revoco, así como el tratamiento de cerramiento de fábrica de ladrillo, en su parte exterior.



Artículo 28.- Normas especiales para el casco urbano

1.- En el casco urbano de Mijas Pueblo se señala el color blanco para el blanqueo de fachadas. En La Cala de Mijas, con el fin de cuidar la imagen de núcleo costero andaluz preferentemente se utilizará el color blanco para las fachadas, evitando la generación de confusión de formas, texturas y colores.

Las fachadas de los edificios así como sus medianerías y paredes unidas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Quedan prohibidos los cableados en las fachadas y cualesquiera otros elementos o materiales antiestéticos, debiendo ser eliminados.

En la composición de las fachadas se utilizarán sólo materiales tradicionales que no desentonen con los edificios que caracterizan el núcleo dentro del casco urbano.

2.- Todas las fachadas deberán estar debidamente blanqueadas y/o adecentadas. No podrá quedar ninguna fachada en el término municipal de color cemento o sin enfoscar, teniendo que ajustarse a lo estipulado en esta ordenanza.

a) Todos los propietarios de viviendas con deficientes condiciones de ornato, están obligados a blanquear y adecentar sus fachadas.

En los supuestos de propietarios que siendo requeridos personalmente no ejecuten dichas medidas, el Ayuntamiento realizará el blanqueo y adecentamiento, corriendo todos los gastos con cargo al propietario.



b) El Alcalde, de oficio o a instancia de parte interesada, oído el titular responsable, dictará resolución indicando las deficiencias existentes en las fachadas, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y señalando plazo para su ejecución.

Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las medidas precisas, se requerirá al propietario para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no ser cumplida, conllevará el inicio de la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la Ley 30/92 de 26 de noviembre.

c) Aquellos que desobedeciendo lo ordenado en los bandos de la Alcaldía y requerimientos en orden a la realización de un servicio encaminado a la buena convivencia de los ciudadanos y al ornato y embellecimiento de la población, serán sancionados dentro de los límites que establecen las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de la obligación de asumir los costes que ocasione el servicio que se les realice.

3.- Se prohíbe la ocupación de espacios visibles desde la vía pública con materiales u objetos que por su forma, volumen y demás características exteriores alteren la estética tradicional del municipio o generen impacto visual que deteriore la panorámica, tales como antenas o aires acondicionados.

En el caso de antenas, para evitar el impacto visual que genera la profusión de las mismas, sólo se permitirá una por Comunidad de Propietarios, estableciéndose un plazo de 2 años para la adaptación de la comunidad a la presente disposición.

Aquellos que incumplan lo estipulado en este artículo serán requeridos para la retirada de materiales u objetos de que se trate, tramitándose expediente de ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento.



CAPITULO III SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1. DISPOSICIÓN GENERAL

Artículo 29. Incumplimiento

Incumplido injustificadamente el plazo establecido en la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá optar entre las siguientes medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.
- b) Imposición de multas coercitivas, en orden a exigir el debido cumplimiento del acto, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder con ocasión de la infracción urbanística constatada por omisión del deber de conservación.
- c) Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- d) Declaración del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, de acuerdo con las previsiones contenidas en los artículos 150 y siguientes de la LOUA.

La Administración, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

Artículo 30. Multas coercitivas

La imposición de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución será de hasta un máximo de diez con periodicidad mensual, por valor, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas.

El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras. Si el propietario efectuare por si mismo las obras tras la imposición de uno o varias de las multas coercitivas, sin necesidad de procederse a la ejecución subsidiaria de las mismas, pasarán dichos ingresos a formar parte del Patrimonio Público del Suelo de conformidad con lo establecido en el artículo 72 de la LOUA.

Artículo 31. Del expediente sancionador



1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas estas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá incoarse procedimiento sancionador por infracción urbanística consistente en la omisión del deber de conservación, en los términos previstos a la LOUA, que concluirá con resolución por la que:

a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.

b) Se reiterará lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.

2. Si persistiere el incumplimiento, podrán imponerse multas coercitivas o iniciarse la ejecución subsidiaria, con independencia de la facultad de adoptar medidas de seguridad con carácter subsidiario.

3. Se podrá prescindir de este expediente, e iniciar directamente la ejecución subsidiaria, si hubiere urgencia en lo ordenado.

SECCIÓN 2. SOBRE LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

Artículo 32. De la ejecución subsidiaria

1. En caso de incumplimiento de lo ordenado, en cualquier momento se podrá optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, bajo dirección de los técnicos municipales, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieren satisfecho.

2. Las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria se valorarán y repercutirán contra el propietario una vez realizadas, con independencia de las obras que luego se acometan.

3. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo, y salvo supuestos debidamente motivados de emergencia, la elaboración de un presupuesto estimado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 33, contiguo. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que si no realizare las obras en el



plazo que se conceda, que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, se procederá a la ejecución subsidiaria de la obra.

4. Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará de decreto de ejecución subsidiaria, que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que podrá ser liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva.

Dicha valoración se realizará mediante la aplicación del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se haya aprobado por el Ayuntamiento.

Art. 33. De la ejecución de medidas cautelares en ejecución subsidiaria.

Cuando se adopten medidas cautelares de seguridad por ejecución subsidiaria u obras de reparación con carácter de emergencia y por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico de forma ineludible la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.

Artículo 34. Costes adicionales

1. En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, los servicios del órgano municipal que actúe realojarán a los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.

2. En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, estas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares será con cargo a la propiedad de la finca.

3. Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.



TÍTULO III DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 35. Objeto y contenido de la inspección técnica de la edificación

1. Con el establecimiento de la inspección técnica de la edificación (ITE) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduciendo la obligación de efectuar una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo.
2. Toda clase de edificaciones y construcciones que tenga una antigüedad superior a 25 años, con independencia de su uso o destino, están afectadas por la obligación regulada en esta ordenanza.
3. El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en las inspecciones periódicas, en los términos de esta ordenanza, se refiere al mantenimiento de las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la construcción o edificación en su conjunto, en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas del planeamiento general correspondientes, las ordenanzas municipales reguladoras específicas sobre la edificación, y el resto de la legislación aplicable.

Artículo 36. Inspección periódica de construcciones y edificaciones

1. La obligación legal de efectuar la inspección periódica, se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de informe expedido por técnico competente de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación, designado por el mismo, con el contenido, en la forma, y en los plazos que se establecen en esta ordenanza, y su posterior presentación en el Registro de entrada del Ayuntamiento. A fin de garantizar el cumplimiento de la normativa legal, dichos informes deberán estar debidamente visados en el colegio profesional correspondiente.
2. En el caso de aquellos edificios que hayan sido sometidos a obras de rehabilitación integral, la obtención de las correspondientes licencias de obra y 1.ª ocupación/utilización servirán de justificación y tendrán los mismos efectos que la realización de los informes técnicos de inspección, en sentido favorable.
3. Se presentará un informe de inspección técnica por cada edificio. En caso de que existan varios edificios en una sola parcela catastral, se podrá presentar un solo informe de Inspección Técnica conjunto, siempre que haya un único informe y se especifiquen y detallen expresa e inequívocamente los edificios



que componen dicha parcela, entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único a efectos de elementos estructurales, funcionales, redes de instalaciones y con espacios funcionales indivisibles, con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su reseña postal.

Artículo 37. Contenidos del informe de ITE

1. De resultados de la inspección realizada, el Informe Técnico deberá consignar el resultado de la misma, indicando inequívocamente que el edificio reúne las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público, así como las condiciones de habitabilidad, en función del destino propio de la edificación, establecidas en la normativa urbanística y de régimen del suelo, o bien, que el mismo no reúne dichas condiciones, describiendo en tal caso las deficiencias apreciadas, sus posibles causas, y las soluciones planteadas.

2. Con tal fin, en los informes se recogerá como mínimo descripción de:

a) Fecha de la visita o visitas de la inspección realizada, planos de situación y fotografías expresivas del exterior e interior del edificio del informe.

b) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral.

c) Descripción de los trabajos previos ejecutados para realizar la inspección (aperturas de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

d) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes Artículos relativos a la seguridad constructiva de la edificación:

1) Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de cargas u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.

2) Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras de edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes del forjado, cornisa, aplacados, etc.

3) Estanqueidad, indicando el estado general de cubiertas, terrazas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores.

4) Estado general de las redes de fontanería, saneamiento y electricidad.



e) Causas de todos los desperfectos o deficiencias apreciados e indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos y deficiencias señalados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismo, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución de los mismos.

f) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.

g) En el presupuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de las Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados para cumplir las recomendaciones señaladas en los informes de Inspección Técnica anteriores.

h) El resultado de la inspección indicando:

1) Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso. Las condiciones de habitabilidad o de uso defectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.

2) Si el resultado es desfavorable, por no cumplirse las indicadas condiciones.

Dichas descripciones se recogerán en la ficha técnica de la edificación en modelo oficial aprobado con esta ordenanza de ITE.

3. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el artículo anterior, en su caso, el informe de inspección técnica de la edificación deberá comprender las medidas cautelares de seguridad adoptadas, debiendo justificarse que no admitían demora debido a una situación de inminente peligro.

En tal sentido, será responsabilidad de la propiedad de la edificación adoptar, bajo dirección técnica competente, todas aquellas medidas precisas para la inspección y las necesarias para la eliminar de forma precautoria y preventiva una situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo al Ayuntamiento mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo.

De esta forma única y exclusivamente podrán realizarse, bajo dirección técnica competente, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., y deberán debidamente justificadas técnica y documentalmente a su finalización en el informe de Inspección Técnica.



No podrán realizarse, en el amparo de este procedimiento, en ningún caso, obras, medidas o trabajos que supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de los elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del edificio.

Con la citada comunicación, se entenderá autorizada la inmediata ejecución de las medidas cautelares, no obstante si se comprueba por el Ayuntamiento que no se ajustan a las contenidas en el informe comunicado, podrán suspenderse, dando lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

4. El informe de inspección técnica de la edificación se presentará conforme al modelo oficial de ficha técnica de la edificación aprobado por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno, que resulte vigente. Dicha Ficha técnica es parte integrante del informe de inspección técnica y constituye requisito esencial para que el mismo sea tenido por validamente presentado a los efectos de cumplimiento de la obligación legalmente establecida.

5. Es responsabilidad del técnico o técnicos que realicen la inspección el que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble.

Artículo 38. Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la inspección técnica de la edificación

1. El informe de inspección técnica de la edificación visado por el colegio oficial correspondiente, deberá presentarse en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, acompañado de la ficha técnica de la edificación y compromiso de ejecución de las obras señaladas y conclusión final conforme a los modelos y soportes informáticos vigentes.

No obstante, en los casos de edificación de nueva planta o resultante de una reforma general, será presentada la ficha técnica correspondiente, como documentación preceptiva en la tramitación de la licencia de primera ocupación y surtirán los efectos previstos en el apartado 4 de este Artículo.

2.- . Los plazos máximos generales para la presentación del primer informe certificado de la inspección técnica de la edificación, empezarán a contar desde la misma fecha de entrada en vigor de esta ordenanza y quedan fijados del modo que sigue:

Edificios protegidos por cualquier norma urbanística y los edificios con una antigüedad superior a 25 años de antigüedad: 1 año.

3. Las sucesivas inspecciones deberán realizarse periódicamente:

a) Cada 7 años, para los edificios con menos de 50 años de antigüedad.



b) Cada 4 años, para los de 50 o más años de antigüedad.

Se computará el plazo desde el vencimiento del plazo en el que debió presentarse el anterior y entregarse en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, acompañado de los mismos documentos debidamente actualizados . Y siempre dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido los señalados plazos.

Sin perjuicio de los plazos generales establecidos en los apartados 2 y 3 de este artículo, el Ayuntamiento podrá requerir de forma motivada la realización de la inspección técnica de la edificación o construcción con el otorgamiento de un plazo específico para su entrega.

4. Para el computo de la antigüedad del edificio, a los efectos de esta ordenanza, se entiende como edad de la edificación, el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción o en su caso desde la terminación de las obras de rehabilitación integral de la construcción o edificación, entendiéndose por tal aquella que afecte a la generalidad de los elementos estructurales. La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante los siguientes documentos: certificado final de obras, licencia de ocupación/utilización, en su defecto, licencia de obras y, en defecto de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

5. Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de inspección técnica de la edificación por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho sobre la edificación.

6. Si transcurrido el plazo de presentación del informe de inspección técnica de la edificación, este no se hubiera presentado a tiempo y forma, el Ayuntamiento deberá requerir al propietario que proceda a su entrega, apercibiéndole del inicio del correspondiente procedimiento sancionador.

7. La inspección de las edificaciones cuyos propietarios no hayan presentado el correspondiente informe de inspección técnica de la edificación en tiempo y forma, a pesar del requerimiento a que se refiere el párrafo anterior, se efectuará por la vía ordinaria del procedimiento correspondiente.

Artículo 39. Registro de inspección técnica de la edificación y libro del edificio

A los efectos previstos en esta ordenanza se constituirá un registro de inspección técnica de la edificación en el Ayuntamiento, que será público, y en



el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección técnica y fichas técnicas de la edificación que se presenten.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de inspección técnica de la edificación se unirán al libro del edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

Artículo 40. Conclusión final y compromiso de ejecución

1. En el informe de inspección técnica de la edificación, que se acompañará en todo caso de la ficha técnica de la edificación, se consignará, tal y como señala el artículo 37 de la presente ordenanza, el resultado de la inspección realizada. Así, en la conclusión final del informe de inspección técnica, y conforme al modelo vigente debidamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno, se deberá indicar, inequívocamente, el cumplimiento o no del deber de conservación conforme a la normativa urbanística vigente. Es decir, el técnico/a redactor/a del documento de ITE informar concluyendo si el edificio reúne o no reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público definidas en el planeamiento vigente.

2. Sin perjuicio del régimen jurídico general del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspecciones urbanísticas del Ayuntamiento, en aquellos supuestos en los que el informe de inspección técnica de la edificación concluya que la edificación o construcción no reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público definidas en el planeamiento vigente, será necesario además la cumplimentación de los compromisos de ejecución correspondientes, conforme al modelo vigente debidamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno que contenga al menos lo siguiente:

a) Cuando el informe de inspección técnica de la edificación recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de conservación o rehabilitación en la edificación o construcción de carácter no urgentes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y ejecutar las obras indicadas en los plazos señalados, una vez obtenidos dichos permisos y/o licencias, conforme al orden de prioridades establecido en el informe de inspección técnica de la edificación.



b) En aquellos supuestos en los que el informe de inspección técnica de la edificación señale desperfectos o deficiencias que hagan necesaria la adopción de obras de conservación o rehabilitación, acompañadas de circunstancias de urgencia, debidamente justificadas en el orden de prioridades, por existir algún riesgo para las personas o bienes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de iniciar y ejecutar los trabajos, medidas u obras necesarias según el informe de inspección técnica de la edificación, una vez obtenidos los permisos previos para las mismas y conforme al orden de prioridades establecido en el informe de inspección técnica de la edificación.

A estos efectos, simultáneamente a la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentarán los documentos pertinentes al objeto de obtener los correspondientes permisos. Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección Urbanística del Ayuntamiento en materia de conservación que se ejercerá en caso de denegación de permisos o de incumplimiento de los plazos asumidos.

En estos supuestos el informe técnico que sirva de fundamento a la orden de ejecución podrá emitirse en base sólo a lo recogido en el informe de inspección técnica de la edificación, salvo que incluya demolición total o parcial de edificaciones o construcciones, o alteración de elementos protegidos, o afecten al régimen de ocupación del edificio.

En ningún caso se podrán entender concedidas por silencio facultades en contra del planeamiento urbanístico.

En todo caso debe existir coordinación permanente entre los Servicios que tramiten los informes de inspección técnica de la edificación y las licencias de todo tipo de obras, ajustándose los medios informáticos necesarios para ello, a fin de garantizar la correcta aplicación de lo dispuesto en este precepto.

c) Si a pesar de lo dispuesto en el artículo 37, el informe de Inspección Técnica de la Edificación justifica la existencia de un peligro inminente para las personas o bienes, sin haberse solventado conforme a lo establecido en dicho precepto, el propietario deberá acompañar compromiso de ejecución de medidas provisionales de seguridad ante el peligro inminente, bajo dirección técnica competente, recogidas en el informe de inspección técnica de la edificación que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

La firma del compromiso recogido en el párrafo anterior supone la completa asunción del propietario de las responsabilidades de todo orden que puedan derivar por la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de que, en cualquier momento el Ayuntamiento pueda dictar orden de ejecución conforme a lo señalado en el apartado b).

En cualquier caso el Ayuntamiento, ejercerá sus facultades urbanísticas en materia de conservación cuando se trate de obras, medidas o trabajos que incluyan demolición total o parcial de edificaciones o construcciones o



alteración de elementos protegidos o afecten al régimen de ocupación del edificio, por lo que no se aplicará a este tipo de obras el procedimiento establecido en el artículo 37 de esta Ordenanza.

Las obligaciones recogidas en los apartados anteriores – obras de conservación o rehabilitación no urgentes; obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancias de urgencia; y medidas provisionales de seguridad por la existencia de peligro inminente (apartados a), b) y c) respectivamente del presente artículo) – incluyen la necesidad de aportar certificado final de las obras ejecutadas debidamente visado por el colegio oficial correspondiente o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo informe de Inspección Técnica de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas. Si bien, en el caso de que las obras o trabajos señalados en los apartados a) y b) del presente artículo se hayan ejecutado al amparo de licencia de obra menor se deberá presentar comunicación de la finalización de las mismas.

Artículo 41. Efectos del cumplimiento de la inspección técnica de la edificación

1. El cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de presentación de la inspección técnica de la edificación en donde se exprese el resultado favorable por parte del técnico emisor dará lugar a la emisión de un informe por parte de la delegación municipal de Urbanismo en que se dejará constancia de la correcta presentación del mismo, su resultado favorable y la fecha de la próxima inspección técnica a realizar. Dicho informe dará por concluso el expediente.

La copia del informe de inspección técnica de la edificación favorable que queda en poder del propietario, y será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias de obras relativas a edificios cuyo plazo para la ITE haya expirado.

2. La presentación de la inspección técnica de la edificación donde se exprese la necesidad de acometer obras obligará al propietario, o a los titulares legítimos, a solicitar la correspondiente licencia de obras, en el plazo máximo de 3 meses desde la presentación del informe.

No podrá otorgarse licencia de obras que no recoja al menos las necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias señalados en el informe de inspección técnica de la edificación, a cuyo efecto se presentará copia del mismo. Se encuentra exento el pago de tasas de licencia correspondiente al presupuesto de las obras propuestas en este informe, ya que fueron abonadas en la incoación del expediente de ITE desfavorable.

3. De no solicitarse la licencia correspondiente en el plazo establecido, o si solicitada, no se obtuviese por causa imputable al administrado, por la autoridad competente se dará orden de ejecución de las obras de reparación



propuestas en el informe de ITE, y se incoará necesariamente procedimiento sancionador. Dicho procedimiento será compatible e independiente del que se lleve a cabo, en su caso, por el incumplimiento de las órdenes dictadas.

4. El incumplimiento de realizar las obras especificadas en las órdenes de ejecución del Ayuntamiento, como consecuencia del resultado del informe de inspección técnica de la edificación o de la inspección de los técnicos municipales, dará lugar a la adopción de cualquiera de las medidas recogidas en el artículo 158.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, entre ellas a la imposición de hasta 10 multas coercitivas, con una periodicidad mínima de un mes, por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, sin perjuicio de optar por la ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del contenido del deber normal de conservación, y la incoación del procedimiento sancionador legalmente establecido.

5. Las obligaciones recogidas en los artículos anteriores, incluye una última de aportar certificado final de las obras ejecutadas debidamente visado por el colegio oficial correspondiente que deberá asegurar, además, la estabilidad del edificio tras las obras ejecutadas, o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo Informe de Inspección Técnica de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas.

6. El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la inspección técnica de la edificación producirá la incoación del correspondiente expediente sancionador. Sin perjuicio del restante régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y en la presente ordenanza.

Artículo 42 Subvenciones

1. Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes, el Ayuntamiento establecerá un sistema de ayudas para aquellos propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes para realizar la inspección periódica de los edificios, en los términos que se definan en la correspondiente ordenanza.

2. Con el fin de facilitar la realización de las obras derivadas de los informes de inspección técnica y dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes, se establecerá por este Ayuntamiento un sistema de subvenciones que permita la realización de las mismas a los propietarios, tras la presentación del informe de inspección y previo informe técnico y económico, con sujeción a los criterios de valoración de la edificación, y situación económica y social de la propiedad.



**TÍTULO IV
DE LA RUINA
CAPÍTULO I
DE LOS SUPUESTOS DE RUINA**

SECCIÓN 1. GENERALIDADES

Artículo 43. De los edificios ruinosos.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Artículo 44. Supuestos de edificios ruinosos.

De acuerdo con la legislación urbanística aplicable se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos

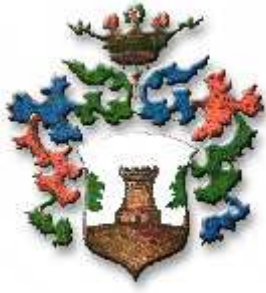
a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación, siendo dicho coste superior al cincuenta por ciento del valor del edificio de nueva planta o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando, acreditando el propietario 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 la letra 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 o la construcción.

c) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

d) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el alcalde o persona en quién delegue, bajo su responsabilidad, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto a



la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de estos.

Artículo 45. Deficiencias técnicas

1. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar a su estado ruinoso.

2. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

Artículo 46. Extinción del deber de conservación

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, constituirá el límite al deber de conservación la declaración del edificio en estado de ruina, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, en los términos y condiciones de la presente ordenanza y de la LOUA.

Artículo 47. Demolición de edificios ruinosos

La propiedad de un edificio declarado en ruina conforme a lo previsto en esta ordenanza, antes de iniciar, en su caso, las obras de demolición, deberá obtener la oportuna licencia municipal en los términos que señale la ordenanza específica.

Artículo 48. De la alteración de la ruina

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en un plazo de seis meses las necesarias obras de conservación hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo.

2. En todo caso, cuando el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación, correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo, salvo que, como consecuencia del incumplimiento de una o varias órdenes de ejecución, de la omisión de una o varias inspección periódicas, cuando sean preceptivas, o de la inejecución de



las medidas correctoras propuestas como resultado de éstas, hubiese tenido lugar la ampliación del deber de conservación que le incumbe.

SECCIÓN 2. RUINA ECONÓMICA

Artículo 49 Obras de reparación necesarias

Se entiende por obras de reparación exclusivamente, aquellas que reponen el edificio en las condiciones preexistente de seguridad y salubridad.

El coste de reparación se determinará por la aplicación a las obras a realizar del cuadro de precios contenido en el pliego para ejecución subsidiaria aprobado por el Ayuntamiento.

En la valoración de dicho coste se incluirá igualmente:

- * Gastos Generales del Contratista (13% sobre el PEM)
- * Beneficio Industrial del Contratista (6% sobre el PEM)
- * Los honorarios facultativos.
- * El I.V.A.
- * El impuesto municipal sobre construcciones
- * Tasas por Licencias de Obra si procede.

Artículo 50 Determinación de la concurrencia de las causas de ruina económica

A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50% del valor de la construcción, se utilizará la siguiente fórmula:

$$Pr = Cr / Va \times 100$$

Donde:

“Pr” es el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.

“Cr” es el coste de las obras de reparación, cuantificado en la forma establecida en el artículo precedente.

“Va” es el valor actual del edificio, que se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula: $Va = Vr \times Ce$

Siendo:



“Vr” el valor de reposición a nuevo de la construcción que se obtendrá en función del módulo básico de construcción (MBC) aplicable al municipio de Mijas, a que se refieren las normas técnicas de valoraciones y cuadro marco de valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, corregido por aplicación del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de acuerdo con su uso, tipología y categoría contenido en las citadas normas, publicadas en el *Boletín Oficial del Estado*.

Si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde aquel en que se produjo la aprobación del último módulo básico de construcción sin que se hubiere actualizado, se corregirá el mismo por aplicación del IPC por los años completos transcurridos.

“Ce” el coeficiente de depreciación por edad, que se obtendrá por aplicación del coeficiente de la tabla de la norma que contenga los coeficientes correctores a la antigüedad de la construcción, en función del uso y la categoría constructiva.

SECCIÓN 3. RUINA TÉCNICA

Artículo 51. *Agotamiento generalizado de los elementos estructurales*

Se considera que un edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando aquellos no admiten consolidación o refuerzo, y sea necesario sustituir dichos elementos en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos repartidos por todo el edificio.

Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural. En todo caso se entenderán elementos estructurales o fundamentales:

- Cimentación de muros.
- Cimentación de pie derecho o soporte.
- Muros de carga y otros con función estructural soportes o pies derechos.
- Carreras o vigas.
- Forjados de piso.
- Escalera.
- Cubierta.
- Cerramientos exteriores.



SECCIÓN 4. RUINA URBANÍSTICA

Artículo 52. Obras no autorizables

La situación de fuera de ordenación de un edificio no implica automáticamente la declaración de ruina del mismo; para ello el edificio, además, debe estar afectado por daños cuya reparación requiera la ejecución de obras no autorizables. Son obras no autorizables, por encontrarse la construcción en situación de fuera de ordenación, aquellas que no estuvieren permitidas por las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas y por la restante normativa urbanística de aplicación.

SECCIÓN 5. RUINA DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo. 53. Bienes catalogados

Tratándose de expedientes de ruina de edificios considerados bienes de interés cultural se estará a lo dispuesto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y demás normativa de aplicación. Deberán contar, con la preceptiva autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, no exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, si han sido objeto de regulación por el planeamiento informado favorablemente según el artículo 30 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Se requerirá, en relación a medidas provisionales y urgentes de seguridad, obras e intervenciones en bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bienes de Interés Cultural con la tipología de monumentos y jardines históricos así como sus entornos, informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico según el art. 27 del Decreto 4/1993 por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, modificado por el Decreto 379/2009. No será necesario requerir el citado informe cuando se trate del entorno de monumentos y jardines históricos cuando se haya llevado a cabo la delegación prevista en el artículo 40 Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Cuando se trate de una construcción o un edificio catalogado, protegido, o sujeto a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, el propietario estará obligado a adoptar las



medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad.

El Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, aquél podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica, si la hubiere, de acuerdo, en su caso, con lo que se determine en las normas reguladoras de tales ayudas, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en el artículo 150 y siguientes de la LOUA.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO

SECCIÓN 1. DEL EXPEDIENTE CONTRADICTORIO DE RUINA

Artículo 54. Órgano competente

Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección segunda de este capítulo para la ruina inminente, corresponde al alcalde o persona en quien delegue, la declaración del estado ruinoso de las edificaciones que se efectuará de conformidad con lo dispuesto en esta ordenanza y en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 55. Iniciación

1. El procedimiento para la declaración de ruina se iniciará de oficio, por acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, por propia iniciativa, petición razonada de otros órganos o denuncia, o a instancia de cualquier interesado, previo informe emitido por los servicios técnicos.

2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado se acompañaran los siguientes documentos:

- a) Datos de identificación del inmueble.
- b) Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
- c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.



d) Dictamen expedido por facultativo competente, visado por el colegio oficial correspondiente, en el que se hagan constar las causas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros. El mencionado dictamen, incluirá un informe con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.

f) Copia del impreso de la tasa que, en su caso, establezca la ordenanza fiscal reguladora.

g) Reportaje fotográfico del inmueble, explicativo del informe evacuado.

3. El Alcalde o persona en quien delegue, podrá disponer la iniciación de oficio de expediente contradictorio de ruina cuando previo informe técnico se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en ruina. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores, pudiendo, igualmente, ordenarse al propietario las medidas de seguridad necesarias.

4.- Una vez iniciado el expediente contradictorio de ruina o durante su tramitación y en el caso de existir inquilinos, el Ayuntamiento podrá exigir aval o depósito que garantice el pago de los gastos necesarios de traslado y realojo provisional de dichos inquilinos durante el tiempo que duren las obras cautelares, o de reparación, para el supuesto en el que el edificio se declare en estado de no ruina

Artículo 56. Instrucción del procedimiento

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo. Dicho informe hará constar igualmente si la construcción está afectada por expediente de declaración como bien de interés cultural o si sobre la misma opera cualquier otro régimen de catalogación.

En cualquier caso se ordenará por el órgano correspondiente la adopción de las medidas de seguridad que se consideren oportunas en orden a garantizar la seguridad de las personas y de las cosas.



2. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del inmueble.

Artículo 57. Medidas de seguridad

El propietario deberá adoptar, bajo dirección facultativa, las medidas de seguridad que se ordenen por el Ayuntamiento para evitar cualquier daño a personas o bienes, así como el deterioro incontrolado del inmueble hasta que conste su total reparación o demolición.

Artículo 58. Alegaciones

1. Evacuado el informe señalado y ordenadas en su caso las medidas de seguridad, se procederá a comprobar la relación de ocupantes. Asimismo, se dará audiencia a los propietarios si no fueren los promotores del expediente, a los moradores y a los titulares de cualesquiera derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, para que, en un plazo de quince días prorrogables por la mitad del concedido, efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

2. Asimismo, se pondrá en conocimiento de los interesados su derecho a presentar informe contradictorio del facultativo competente que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

3. En los expedientes de ruina sobre inmuebles catalogados, protegidos o afectados por un expediente de declaración como bien de interés cultural, se dará traslado a la Administración competente de la iniciación del expediente, así como de las obras ordenadas por el Ayuntamiento y/o medidas de seguridad adoptadas por los propietarios.

Artículo. 59. Dictamen

1. Transcurrido el plazo concedido, y formuladas en su caso alegaciones, los servicios técnicos, en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitirán dictamen pericial que constará de las siguientes partes:

a) Descripción del edificio.

b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.

c) Descripción de los daños que presenta el edificio y sus posibles causas.



d) Valoración del edificio.

e) Relación y valoración de las obras de reparación y, en su caso, rehabilitación que precise el edificio.

f) Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.

g) Conclusión y propuesta.

2. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios municipales el acceso al mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a aquéllos la emisión del dictamen referido en el número precedente.

3. En caso de que el expediente se tramite a instancia de parte, los plazos para la emisión de dictamen por los servicios municipales y para la resolución del expediente quedarán suspendidos por el tiempo que medie entre el requerimiento efectuado para que se facilite el acceso al inmueble y el efectivo reconocimiento de éste por los técnicos municipales.

Artículo 60. Trámite de audiencia

Emitido el dictamen pericial se dará el trámite de audiencia a los interesados en el expediente, en los términos y plazos expresados a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 61. Resolución

1. Tras el trámite de audiencia, los servicios técnicos formularán en el plazo de diez días propuesta de resolución que se elevará al alcalde o persona en quien delegue.

2. La resolución del procedimiento habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina o parte del mismo cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, incluyendo las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, así como pronunciándose sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o el edificio y requerir al propietario para que opte por su demolición o su completa rehabilitación.



Transcurrido un plazo de 15 días sin que el propietario se pronuncie al respecto, se entenderá que opta por la demolición.

En cualquier caso, vencido el anterior plazo, salvo si el inmueble está ocupado, se deberá solicitar la correspondiente licencia de obras en el plazo de dos meses.

Si existiere peligro en la demora, el Ayuntamiento acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Si el edificio goza de algún grado de protección, se declarará la ruina del inmueble y se ordenará lo que proceda en los términos establecidos en las normas vigentes que regulen los edificios catalogados y con observancia, en todo caso, de lo establecido por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y demás normativa de aplicación; conteniendo, en su caso, las consecuencias sobre la modificación del catálogo. La declaración de un inmueble catalogado en estado de ruina, no implica en ningún caso la necesidad de su demolición total, ni llevará aparejada la autorización de demolición.

En caso de declaración de ruina en edificios protegidos, se hará constar expresamente que partes del inmueble pueden ser objeto de desmonte por su situación irreversible, y cuales otras deberán ser mantenidas, haciendo referencia a cada uno de los elementos catalogados afectados y señalándose los plazos en los que se deberá proceder a la rehabilitación del inmueble y reconstrucción de los elementos desmontados, así como, las medidas que deberán tomarse para mantener las condiciones de seguridad para las personas.

La Consejería competente de la Junta de Andalucía en materia de Patrimonio Histórico, se considerará como parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico y deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, una vez incoado el expediente de ruina se ordenará la adopción de las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el art. 33 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, que en estos casos se deberá pronunciar en el plazo de dos días hábiles, entendiéndose desestimadas las medidas propuestas en el supuesto de falta de pronunciamiento de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

En el caso de que la declaración de ruina afecte a Bienes incluidos en el Conjunto Histórico de Mijas se tendrá en cuenta lo dispuesto en los



instrumentos de planeamiento de especial protección según la Disposición Adicional Tercera.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad del inmueble y determinando, en función del dictamen pericial emitido por los servicios técnicos municipales, las obras de reparación y rehabilitación conexas que debe realizar el propietario en los términos del título primero de esta ordenanza.

3. Si se acordase la demolición de la edificación se fijará el plazo en el que hayan de iniciarse las obras, previa petición de licencia. Si transcurrido tal plazo no se hubiere iniciado la demolición, se procederá a su ejecución forzosa, salvo que concurriere causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición, debiendo en todo caso mantenerse las medidas de seguridad necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas y las cosas.

4. Cuando se acordare la ejecución de obras, se fijarán los plazos de iniciación y ejecución, advirtiéndose expresamente en el acuerdo que en caso de incumplimiento se aplicará el régimen de ejecución forzosa.

5. Si se acordare la demolición del inmueble y si además hubiere peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desalojo forzoso.

Artículo 62. Demolición y desalojo de edificaciones ruinosas

1. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario, salvo que hubiese ocupantes afectados, para que en el plazo de un año ejecute la demolición o las obras de restauración pertinentes, debiendo comunicarse al Ayuntamiento la identidad de la dirección facultativa responsable. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente 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 de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, deberá en primer lugar resolver los contratos de arrendamiento existentes. El propietario estará obligado en este caso a presentar en el plazo máximo de un mes desde la declaración de ruina, la correspondiente demanda de resolución de contrato, ante los tribunales de



justicia competentes, o bien alcanzar los acuerdos oportunos con los inquilinos, y aportar copia en el Ayuntamiento para su constancia. El propietario estará obligado a comunicar al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde que se produzca, la sentencia de desahucio de los inquilinos o el acuerdo alcanzado con éstos.

3. Una vez resueltos los contratos, deberá solicitar la oportuna licencia de demolición o de rehabilitación ante el Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses, desde la fecha de desahucio.

4 Durante el tiempo que medie entre la declaración de la ruina del inmueble, y el desahucio de los ocupantes, el propietario vendrá obligado a la realización mediante técnico competente, de visitas de inspección periódicas del inmueble, y comunicar al Ayuntamiento cualquier incidencia que afectara a la seguridad del inmueble. En caso de no realizarlas, podrá hacerlo subsidiariamente el Ayuntamiento, pasándole al propietario el cargo de los honorarios profesionales correspondientes.

6. En el caso de que el propietario del inmueble declarado en ruina incumpliera su obligación de tramitar el desahucio judicial de los ocupantes del mismo, podrá la Administración transcurrido un año desde la declaración de ruina, decretar el desalojo del inmueble. Si hubiera oposición al desalojo, por la Administración urbanística se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, se procederá a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciera en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo. La iniciación de este procedimiento supone la colocación de la construcción en situación de venta forzosa de acuerdo con el artículo 157.5 de la LOUA y a los efectos en él descritos.

Artículo 63. Notificación

La resolución del expediente se notificará al interesado y a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los ocupantes del inmueble, aunque no se hubieren personado, cuya existencia conste a la Administración.

Artículo 64. Plazo para resolver y efectos del silencio

1. El plazo para resolver y notificar, en los casos en que el procedimiento se hubiese iniciado de oficio, será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. Vencido dicho plazo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.



2. El plazo para resolver y notificar, en los casos en que el procedimiento se hubiese iniciado a instancia de cualquier interesado, será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el Registro del Órgano competente para su tramitación. Vencido dicho plazo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

Artículo 65. *Compatibilidad con el régimen sancionador*

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que les pudieran ser exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

Artículo 66. *De las medidas urgentes*

1. Si el dictamen técnico expresara la posibilidad de continuar ocupando el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

2. No obstante, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo, o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

3. Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.

SECCIÓN 2. RÉGIMEN DE LA RUINA INMINENTE

Artículo 67. *Concepto*

Una construcción se encuentra en situación de ruina inminente cuando concurren en ella las siguientes circunstancias:

1. La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.

2. La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.

3. La demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para personas.



Artículo 68. De la ruina inminente

1. Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o protegido, el alcalde o persona en quien delegue, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, estará habilitado para disponer lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes y demolición, garantizando los derechos de estos. Y con observancia de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, si se tratase de una construcción afectada por un expediente de declaración como bienes catalogados y de interés cultural integrantes del Patrimonio Histórico.

2. Cuando, por cualquier causa, el alcalde o persona en quien delegue estime, previo informe de los servicios técnicos, que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe un peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del procedimiento ordinario, el alcalde o persona en quien delegue, acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

3. A tal efecto, el alcalde o persona en quien delegue, dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección por el técnico o técnicos municipales que emitirán informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato, incluso la propia demolición.

4. El Alcalde o persona en quien delegue, adoptará la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes.

5. La adopción de estas medidas para la salvaguarda de la seguridad no presupondrá ni implicará, en todos los casos, la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Artículo 69. Objeto de la ruina inminente

1. La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, extendiéndose a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger valores superiores, acordando su demolición total o parcial, sirviendo como título suficiente tal declaración para el inicio de obras, sin perjuicio de la obligación de presentar con carácter previo a



las obras el correspondiente certificado técnico debidamente visado de inicio de las mismas.

2. En el supuesto de edificios catalogados o protegidos la correspondiente resolución declarativa de ruina inminente deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

3. Si para la ejecución de las obras de demolición resultare preciso la instalación de vallas o andamios, se estará a lo dispuesto en la ordenanza reguladora de las mismas, en cuanto a obtención y devengo de tasas e impuestos, sin perjuicio de su obtención con carácter de urgencia.

Artículo 70. Cumplimiento de la orden

1. La demolición de la construcción corresponde a su propietario, debiendo iniciarse en el plazo señalado por el informe técnico y comunicándose al Ayuntamiento la identidad de la dirección facultativa responsable en el plazo de cuarenta y ocho horas, a contar de la declaración en estado de ruina inminente.

2. En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada por personas, el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la Policía Local, en colaboración con los servicios sociales municipales y con el auxilio, si fuere preciso, del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento, y comunicarán a la propiedad del inmueble y al Ayuntamiento la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo para su demolición.

3. Si el desalojo citado en el número precedente se realizara de forma voluntaria, los servicios sociales del Ayuntamiento facilitarán alojamiento provisional a los ocupantes de la finca que lo necesitaren durante un tiempo que no podrá exceder de una semana.

4. Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, procediéndose a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciere en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

Artículo 71. Procedimiento



Dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina inminente, se prescindirá del trámite de audiencia.

De la resolución que adopte el órgano competente se dará cuenta al Ayuntamiento Pleno.

Artículo 72. Ejecución subsidiaria

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara las obras de demolición ordenadas en el plazo ordenado, se procederá, previo desalojo en su caso, a su demolición por el procedimiento de ejecución subsidiaria, mediante la contratación con carácter de emergencia de las obras, con arreglo a los principios de la normativa de contratación pública de aplicación y repercutiendo en un momento posterior el coste de dichas obras, contra los propietarios de la finca.



TÍTULO V
EDIFICACIÓN FORZOSA
CAPÍTULO I
DE LA OBLIGACIÓN DE EDIFICAR

Artículo 73. *Obligación de edificar*

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

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

Artículo 74. *Inmuebles incluidos*

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

a) Por solares no edificados, los que carezcan total o parcialmente de construcciones permanentes, con arreglo a las normas vigentes y disposiciones de los planes. En particular, se considerarán no edificados los solares en los que existan obras abandonadas o suspendidas, entendiéndose como paralizadas las construcciones, transcurrido un mes desde la declaración oficial de abandono o suspensión de las obras sin que se reanuden, o por el transcurso de un año desde el momento real del abandono o suspensión, siempre que conste la voluntad inequívoca de abandonar la edificación.

b) Por construcciones en ruina, las determinadas en el título IV de esta ordenanza.

c) Por construcciones inadecuadas, las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.



CAPÍTULO II DEL REGISTRO DE SOLARES

SECCIÓN 1. RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 75. Registro de solares

1. En el Registro municipal de solares del Ayuntamiento se incluirán los solares y las construcciones en ruina o inadecuadas, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos anteriormente.
2. En los mismos casos establecidos en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá expropiar los solares o construcciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, conforme a lo establecido en la normativa urbanística, previa tramitación del oportuno expediente.
3. En los casos en que el Ayuntamiento y los propietarios de los solares establezcan un convenio mediante el cual le dan una utilidad de interés público al solar, estos no quedarán sujetos a su inclusión en dicho registro, entendiéndose cumplida la función social dentro del objeto de dicho convenio.

Artículo 76. Contenido

1. El Registro de solares expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:
 - a) Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
 - b) Extensión y linderos, con determinación, si fuere posible, de la medida de estos.
 - c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
 - d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
 - e) Valoración del terreno y de los demás elementos y edificaciones del inmueble, si procede.
 - f) Edificabilidad de la finca.
 - g) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.



- h) Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro.
- i) Plazos incumplidos, con referencia, en su caso, al documento que los determinare.
- j) Referencia catastral.
- k) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble cuya existencia conste a la Administración.
- l) Lugar, fecha y hora de realización de la venta forzosa, no antes de un mes desde la publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* del acuerdo de inclusión, tipo de licitación y demás criterios de adjudicación, plazo y condiciones de edificación que afecten al adquirente, o, en su caso, plazo durante el cual quede diferido el procedimiento de licitación y plazo y condiciones de edificación durante el cual podrá el propietario cumplir su obligación de edificar.

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

Artículo 77. Forma

1. El Registro se instrumentará a través de cualesquiera de los medios previstos a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. El Secretario del Ayuntamiento autorizará con su firma la diligencia de apertura, que visará el alcalde o persona en quien delegue, y los asientos que se extiendan en los libros.
3. Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán en el Ayuntamiento, originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autorizado.



Artículo 78. Publicidad y acceso

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

SECCIÓN 2. INCLUSIÓN, DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO Y VENTA FORZOSA

Artículo 79. Iniciación del procedimiento

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

2. Las solicitudes contendrán las circunstancias prevenidas en las letras a), b), c), d), h) y k) del apartado primero del artículo 76 de esta ordenanza, en cuanto fueren conocidas, así como las causas que, a juicio del solicitante, determinen la procedencia de la inclusión, declaración de incumplimiento y sujeción a venta forzosa.

Artículo 80. Tramitación del expediente

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

a) La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma, en cuanto fueren conocidos, y, además, a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la Propiedad.

b) Dentro de los veinte días siguientes a la notificación individual podrán alegar los interesados lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

c) Transcurrido el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el alcalde o persona en quien delegue, previo informe técnico y jurídico, resolverá lo que proceda. El plazo para resolver y notificar será de seis meses. Cuando el procedimiento haya sido iniciado de oficio, el silencio determinará la caducidad del procedimiento. Cuando el procedimiento haya sido iniciado a instancia de persona interesada, transcurrido el plazo para resolver y notificar se podrá entender desestimada su solicitud.



2. El acuerdo será notificado en la forma establecida en la legislación de régimen jurídico de Administraciones públicas y procedimiento administrativo común. Asimismo, a efectos de la convocatoria del procedimiento de licitación, salvo que éste quede diferido conforme al

Artículo siguiente, se publicará en el *BOP* y, en extracto, en los dos diarios de mayor circulación en la población, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Artículo 81. Efectos

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

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

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

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



CAPÍTULO III PLAZOS DE EDIFICACIÓN Y PRÓRROGA

Artículo 82. Subrogación real

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

Artículo 83. Prórroga del plazo de edificación

1. La solicitud de concesión de prórroga del plazo de edificación, conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Mijas, deberá solicitarse con anterioridad al vencimiento de aquél cuya prórroga se solicita.
2. A la solicitud deberá acompañarse necesariamente la licencia urbanística, el proyecto de la obra con el estudio económico y el programa que señale el ritmo de las edificaciones, justificándose las razones en que se funde la petición de prórroga.

CAPÍTULO IV EXPROPIACIÓN O VENTA FORZOSA DE LAS FINCAS

SECCIÓN 1. EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Artículo 84. Expropiación por incumplimiento de la obligación de edificar

1. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para la edificación de los terrenos o, en general, de los deberes básicos establecidos en la normativa urbanística.
2. A estos efectos, constatado el incumplimiento del plazo, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento del propietario requiriendo el cumplimiento de cuantas obligaciones le competan. Si transcurriera un año desde dicho requerimiento sin que el propietario haya iniciado el proceso de cumplimiento de la obligación de dichas obligaciones el Ayuntamiento iniciará el expediente expropiatorio.
3. En los supuestos de incumplimiento de deberes a que se refiere el Artículo 72 de esta ordenanza, en su correspondencia con la LOUA, podrá también realizarse la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, previos los trámites establecidos.



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

Artículo 85. Edificación de las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar

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

2. En todo caso, en el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el Ayuntamiento resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas de protección pública o, cuando ello no resulte conveniente, a otros fines de interés social.

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

SECCIÓN 2. VENTA FORZOSA

Artículo 86. Régimen de venta forzosa

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

Artículo 87. Procedimiento de licitación

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

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



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

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

Artículo 88. Cese de efectos

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

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

Artículo 89. Procedimiento

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

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

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

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

5. El precio correspondiente al tipo de licitación que resultare aplicable deberá consignarse en dinero en el plazo de ocho días siguientes al en que quedare



firmar la adjudicación, incrementándose al mismo el impuesto del IVA, cuando así y por naturaleza del transmisor corresponda.

De lo contrario, quedará sin efecto aquélla y se destinará la fianza al pago de los gastos del procedimiento, ingresándose el resto en el Ayuntamiento con destino al patrimonio municipal del suelo.

Artículo 90. Liberación de cargas y gravámenes e inscripción de la adjudicación

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

Artículo 91. Desahucio y lanzamiento

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

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

Artículo 92. Obligaciones del adquirente

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

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



TÍTULO VI : DISCIPLINA

Art. 93: Clases de Infracciones

El incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación de la edificación y la dimanantes de la declaración de ruina se clasifican en leves, graves y muy graves:

1. Son infracciones leves:

Todas las que estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas por él de su clasificación como graves.

3. Son infracciones graves:

_ El incumplimiento en el plazo otorgado al efecto, de las medidas cautelares y ordenes de ejecución dictadas por la Administración urbanística, encaminadas al deber de conservar los terrenos, construcciones y edificaciones y de mantener en todo momento el uso establecido por el planeamiento.

_ El incumplimiento de los plazos señalados en la presente Ordenanza para el desahucio, rehabilitación o demolición tras la declaración de ruina del inmueble salvo que se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Delegación de Urbanismo, en cuyo caso tendrá la consideración de infracción leve.

_ El incumplimiento de las obligaciones que conlleva el procedimiento de la ITE, en los términos y plazos establecidos en la presente Ordenanza, salvo que se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Delegación de Urbanismo, en cuyo caso tendrán la consideración de leve.

_ La obstaculización del ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora.

4. Son infracciones muy graves:

Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a inmuebles catalogados.

Art. 94. El expediente sancionador.

El procedimiento sancionador por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación se llevara a cabo con sujeción a las normas contenidas en el Real Decreto 1398/1993, de 4 agosto, Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, iniciándose por



providencia de incoación del Alcalde y que deberá concluir con resolución que deberá ser notificada en el plazo máximo de un año desde la fecha del acuerdo de iniciación y por la que:

- a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.
 - b) Se reiterará lo ordenado, otorgando por última vez plazo igual para su ejecución, con apercibimiento de ejecución subsidiaria.
- El Ayuntamiento, podrá inscribir en el Registro de la Propiedad, anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística, por incumplimiento del deber de conservación.

Art.95. Sanciones

De conformidad con la legislación vigente, se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones y deberes urbanísticos de conservación descritos en el artículo 93. La cuantía de la sanción se determinará en atención al valor de las obligaciones incumplidas, y si se tratara de inmuebles catalogados será proporcional al grado de deterioro o abandono de los mismos.

Sin perjuicio de lo anterior, se establecen unos mínimos, cuyos importes serán:

- a) Infracciones leves: multa de 600 euros.
- b) Infracciones graves: multa de 3.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa de 6.000 euros

De conformidad con el artículo 211 de la LOUA las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. A estos efectos el incumplimiento de las obligaciones de conservación se entenderá como una infracción continuada en tanto no se lleven a cabo las ordenes de ejecución ordenadas por la Administración urbanística. Las sanciones impuestas en virtud de las mismas prescriben a los tres años y al año respectivamente, a computar desde le día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la sanción.

Art.96. Compatibilidad y Concurrencia de Sanciones.

Las multas por la comisión de infracciones se impondrían con independencia de las demás medidas previstas en la Ley.
Las sanciones de esta Ley no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes.



Art.97. Medidas sancionadoras accesorias.

1.- La comisión de infracciones urbanísticas graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

a) Prohibición de contratar obras con la Administración Pública correspondiente.

b) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a esta Ley, precisen de licencias, aprobaciones o autorizaciones, u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.

c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas formuladas por propietarios o terceros.

2.- Las sanciones a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un máximo de dos años.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Mediante resolución motivada del órgano que las impuso, podrán anularse todas o alguna de las multas coercitivas impuestas de conformidad con lo previsto en esta ordenanza cuando, una vez cumplido lo ordenado, así lo solicitase el interesado, justificando debidamente la razón del retraso en su cumplimiento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Para el cargo de tasas por la tramitación de expediente de resultado favorable de inspección técnica de la edificación (ITE), será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal por actuaciones urbanísticas. En el caso de que el resultado del informe de ITE fuese desfavorable, esta tasa se convertiría en la tasa por importe de un 1,8% del presupuesto de las obras a realizar (según el contenido del informe ITE) y con el pago del impuesto de construcción (como cualquier licencia de obras, 3,2% del presupuesto de las obras), según el contenido de la ordenanza fiscal municipal.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 61.2.b de la presente Ordenanza, las actuaciones sobre medidas urgentes de seguridad así como la



tramitación de los expediente de ruina, que puedan afectar al entorno de los Bienes de Interés Cultural y en concreto a los bienes incluidos en el Conjunto Histórico de Mijas, deberán respetar las determinaciones que para ello establezcan en los instrumentos de planeamiento especial aprobados y vigentes en cada momento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA

En los supuestos en los que no sea obligatorio el visado, de conformidad con el Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto sobre visado colegial obligatorio, y atendiendo a los que el presente Ayuntamiento de Mijas no actúe como cliente, con objeto de velar por la cualificación de los profesionales y el cumplimiento de las normas vigentes que posibiliten el ejercicio de las mismas respecto de los documentos técnicos presentados, se atenderá al siguiente orden:

1. A la presentación voluntaria de los documentos técnicos visados por el Colegio Profesional correspondiente.
2. A la presentación, voluntaria, de los documentos técnicos acompañados de un certificado o registro documental de actuaciones profesionales emitido por el Colegio Profesional correspondiente, debiéndose indicar la vigencia de los mismos según las normas internas de los citados Colegios.
3. En defecto de los dos anteriores, de deberá presentar en el Negociado de Urbanismo, junto con la documentación técnica requerida, los siguientes documentos:
 - a) La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del proyecto.
 - b) Declaración jurada sobre la competencia profesional del técnico para la redacción del proyecto, y sobre la inexistencia de causas de inhabilitación para la firma de proyectos (por causas administrativas, civiles o penales).
 - c) Resguardo acreditativo de la vigencia del seguro de responsabilidad civil necesaria para el ejercicio de actividades profesionales.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA



Los preceptos del título II relativos a la inspección técnica de edificación serán aplicables a los edificios en función de su fecha de construcción y de su nivel de protección. Los plazos máximos generales para la presentación del primer informe certificado de la inspección técnica de la edificación, empezarán a contar desde la misma fecha de entrada en vigor de esta ordenanza y quedan fijados del modo que sigue:

Edificios protegidos por cualquier norma urbanística y los edificios que a la entrada en vigor de esta ordenanza tengan más de 25 años de antigüedad: 1 año.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación completa de su texto en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A la entrada en vigor de la presente ordenanza quedarán derogadas las disposiciones municipales que se opongan a lo establecido en la presente.



INFORME TÉCNICO FINAL DE OBRAS RESULTANTES DE ITE DESFAVORABLE QUE NO REQUIEREN INTERVENCIÓN TÉCNICA

D/D^a....., de profesión
perteneciente al Colegio Profesional de
con número de Colegiado

INFORMA:

Que a instancia de D/D^a con
NIF/CIF. redactó el Informe de Inspección Técnica del edificio sito en
..... con Referencia Catastral
..... siendo el resultado del mismo DESFAVORABLE.

Con fecha..... han finalizado las obras, en el citado edificio, al amparo
de la licencia / orden de ejecución con nº de expediente

Con estas obras ejecutadas, descritas en el informe de Inspección Técnica de la
Edificación, y que motivaron el dictamen DESFAVORABLE, queda el edificio en
correcto estado a los fines establecidos en la Ordenanza Municipal de Conservación e
Inspección Técnica de las Edificaciones. El presupuesto de ejecución material de las
obras realizadas asciende a la cantidad de€,
a efectos del Artículo 157 apartado 1. b) de la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística
de Andalucía.)

En Mijas, a

Fdo.:

Visado Colegial:

Registro de Entrada:



INFORME TÉCNICO FINAL DE OBRAS RESULTANTES DE ITE DESFAVORABLE QUE REQUIEREN INTERVENCIÓN TÉCNICA

D/D^a....., de profesión
perteneciente al Colegio Profesional de
con número de Colegiado

INFORMA:

Que a instancia de D/D^a con
NIF/CIF. redactó el Informe de Inspección Técnica del edificio sito en
..... con Referencia Catastral
..... siendo el resultado del mismo DESFAVORABLE.

Con fecha..... han finalizado las obras, en el citado edificio, al amparo
de la licencia / orden de ejecución con nº de expediente bajo la
Dirección Facultativa de D./D^a 1.....

Con estas obras ejecutadas, descritas en el informe de Inspección Técnica de la
Edificación, y que motivaron el dictamen DESFAVORABLE, queda el edificio en
correcto estado a los fines establecidos en la Ordenanza Municipal de Conservación e
Inspección Técnica de las Edificaciones. El presupuesto de ejecución material de las
obras realizadas asciende a la cantidad de€,
a efectos del Artículo 157 apartado 1. b) de la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística
de Andalucía.)

En Mijas, a

Fdo.:

Visado Colegial:

Registro de Entrada:



Dirección	CP
Referencia catastral	Expte ITE

CERTIFICADO TÉCNICO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN QUE REQUIEREN INTERVENCIÓN TÉCNICA Y ACTA FAVORABLE

TÉCNICO REDACTOR			
Apellidos: □□□□□		Nombre: □□□□□	
Titulación:		Nº de colegiado: □□□□□	NIF: □□□□□
Dirección: □□□□□			C.P.: □□□□□
Fax: □□□□□	Teléfono: □□□□□	E-mail: □□□□□	
Fecha/s de la/s visita/s: □□□□□			
DATOS DE LA PROPIEDAD			
Apellidos: □□□□□		Nombre: □□□□□	
NIF/CIF: □□□□□		Teléfono: □□□□□	E-mail: □□□□□
Dirección: □□□□□			C.P.: □□□□□

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD REALIZADAS
□□□□□ Descripción de las OBRAS REALIZADAS por urgencia y peligro para personas o elementos protegidos:

Plazo de inicio: □□□□□	Plazo de terminación: □□□□□
Presupuesto de ejecución material de las obras realizadas	0

DESCRIPCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN REALIZADAS
□□□□□ Descripción de las OBRAS REALIZADAS de conservación para alcanzar las condiciones exigibles:

Plazo de inicio: □□□□□	Plazo de terminación: □□□□□
Presupuesto de ejecución material de las obras realizadas	0
<i>a efectos del Artículo 157 apartado 1. b) de la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.)</i>	

Una vez finalizadas las obras descritas, que motivaron el dictamen DESFAVORABLE, en los plazos que arriba se indican, al amparo de la licencia/orden de ejecución con expte. nº:, bajo la Dirección Facultativa de D./D^a1, según se acredita en el Certificado Final de Obra adjunto, el/los técnico/s que suscribe/n **CERTIFICA/N** que con la realización de las mismas se han subsanado todas las deficiencias hasta la fecha reseñadas, con lo que el estado de conservación del inmueble es **FAVORABLE**, por quedar el edificio en correcto estado a los fines establecidos en la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones en Mijas, referentes a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, de habitabilidad o de uso efectivo.

En Mijas, a
EL TÉCNICO REDACTOR

Fdo.:



Dirección:	C.P:
Referencia catastral:	EXPTE.: ITE -

CERTIFICADO TÉCNICO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN QUE NO REQUIEREN INTERVENCIÓN TÉCNICA Y ACTA FAVORABLE

TÉCNICO REDACTOR			
Apellidos: □□□□□		Nombre: □□□□□	
Titulación:		Nº de colegiado: □□□□□	NIF:□□□□□
Dirección: □□□□□			C.P: □□□□□
Fax:□□□□□	Teléfono: □□□□□	E-mail: □□□□□	
Fecha/s de la/s visita/s: □□□□□			
DATOS DE LA PROPIEDAD			
Apellidos: □□□□□		Nombre: □□□□□	
NIF/CIF: □□□□□		Teléfono: □□□□□	E-mail: □□□□□
Dirección: □□□□□			C.P: □□□□□

DESCRIPCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN REALIZADAS
□□□□□ Descripción de las OBRAS REALIZADAS de conservación para alcanzar las condiciones exigibles:

Plazo de inicio: □□□□□	Plazo de terminación: □□□□□
Presupuesto de ejecución material de las obras realizadas	
a efectos del Artículo 157 apartado 1. b) de la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.)	

Una vez finalizadas las obras descritas, que motivaron el dictamen DESFAVORABLE, en los plazos que arriba se indican, al amparo de la licencia/orden de ejecución con expte. nº: , el/los técnico/s que suscribe/n **CERTIFICA/N** que con la realización de las mismas se han subsanado todas las deficiencias hasta la fecha reseñadas, con lo que el estado de conservación del inmueble es **FAVORABLE**, por quedar el edificio en correcto estado a los fines establecidos en la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones en Mijas, referentes a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, de habitabilidad o de uso efectivo.

En Mijas, a

EL TÉCNICO REDACTOR

Fdo.

COMPROMISO DE EJECUCIÓN

Cuando el resultado del informe de inspección sea desfavorable, se cumplimentarán los apartados precisos que a continuación se recogen:

A. MEDIDAS URGENTES A EJECUTAR DE FORMA INMEDIATA SIN PREVIA SOLICITUD DE LICENCIA.

D. □□□□□, en su calidad de □□□□□, del edificio de referencia, declara haber sido informado por el técnico redactor del Informe de Inspección de la necesidad de realizar medidas cautelares urgentes, comprometiéndose a ejecutarlas de forma inmediata y bajo la dirección de técnico competente,

y para que así conste firmo en Mijas a □□□□□.

D. □□□□□, de profesión □□□□□ colegiado nº □□□□□, perteneciente al Colegio Oficial de □□□□□ de □□□□□, declara que ha recibido y aceptado el encargo de dirigir las medidas cautelares urgentes de ejecución inmediata indicadas en el presente Informe de Inspección.

y para que así conste firmo en Mijas a □□□□□

B. OBRAS A EJECUTAR PREVIA SOLICITUD DE LICENCIA QUE REQUIERAN PROYECTO E INTERVENCIÓN TÉCNICA.

D. □□□□□, en su calidad de □□□□□, del edificio de referencia, declara conocer y aceptar la totalidad del contenido del presente Informe de Inspección, comprometiéndose a solicitar los permisos o licencias oportunos y a ejecutar las obras indicadas en el mismo en los plazos señalados, para lo que adjuntará a la solicitud de licencia de obras Proyecto Técnico y Estudio de Seguridad y Salud, firmados por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

y para que así conste firmo en Mijas a □□□□□.

C. OBRAS A EJECUTAR PREVIA SOLICITUD DE LICENCIA QUE NO REQUIERAN PROYECTO NI INTERVENCIÓN TÉCNICA.

D. □□□□□, en su calidad de □□□□□, del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente Informe de Inspección, comprometiéndose a solicitar los permisos o licencias oportunos y a iniciar la ejecución de las obras indicadas en el mismo en los plazos señalados.

y para que así conste firmo en Mijas a □□□□□.

EXPTE.: ITE - □□□□□

INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS		
IDENTIFICACIÓN DETALLADA DEL EDIFICIO		
Dirección: □□□□□	C.P.: □□□□□	
Referencia catastral ¹ : □□□□□	Año construcción ^{2,3} : □□□□□	
Uso principal:	Otros usos: □□□□□	
Exento <input type="checkbox"/>	Medianero <input type="checkbox"/>	Otros(especificar): □□□□□
TÉCNICO REDACTOR		
Apellidos: □□□□□	Nombre: □□□□□	
Titulación:	Nº de colegiado: □□□□□	NIF: □□□□□
Dirección: □□□□□	C.P.: □□□□□	
Fax: □□□□□	Teléfono: □□□□□	E-mail: □□□□□
Fecha/s de la/s visita/s: □□□□□		
DATOS DE LA PROPIEDAD		
Comunidad propietarios <input type="checkbox"/>	Propietario único <input type="checkbox"/>	Varios propietarios <input type="checkbox"/>
Otros (especificar): □□□□□		
Apellidos: □□□□□	Nombre: □□□□□	
NIF/CIF: □□□□□	Teléfono: □□□□□	E-mail: □□□□□
Dirección: □□□□□	C.P.: □□□□□	
Representante: □□□□□	NIF: □□□□□	
En calidad de: □□□□□	Teléfono: □□□□□	E-mail: □□□□□
Dirección para notificaciones: □□□□□	C.P.: □□□□□	
RESULTADO DE LA INSPECCIÓN		
<input type="checkbox"/> FAVORABLE , no siendo necesarias obras de reparación.		
<input type="checkbox"/> DESFAVORABLE , siendo necesario subsanar las deficiencias detectadas en:		
<input type="checkbox"/> Estado general de la estructura y cimentación. <input type="checkbox"/> Estado general de fachadas interiores, exteriores y medianeras. <input type="checkbox"/> Estado general de cubiertas y azoteas. <input type="checkbox"/> Estado general de las instalaciones de fontanería, saneamiento y electricidad. <input type="checkbox"/> Otras no incluidas en los apartados anteriores.		
<input type="checkbox"/> Ha sido necesario ejecutar de forma inmediata medidas de seguridad.		
<input type="checkbox"/> Existen deficiencias que afectan a la seguridad, estabilidad o consolidación estructurales.		
<input type="checkbox"/> Las deficiencias sólo afectan a la estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo.		

¡Error!No se encuentra el origen de la referencia.¡Error!No se encuentra el origen de la referencia.En Mijas, a □□□□□.

VISADO COLEGIAL	EL TÉCNICO REDACTOR	REGISTRO DE ENTRADA
	Fdo.: ¡Error!No se encuentra el origen de la referencia.	
	PRESENTANTE	

¹ En caso de existir varias fincas catastrales, las referencias de cada una de ellas se reflejarán en el apartado 8.D, "Edificio integrado por varias fincas catastrales". Así mismo se indicará el número de cuerpos edificatorios y unidades constructivas objeto del Informe de Inspección y que elementos ligan las distintas unidades constructivas de acuerdo con el art. 31.3 de la Ordenanza de Conservación e Inspección Técnica de las Edificaciones.

² Se deberá acreditar (art. 33.4 de la Ordenanza de Conservación e Inspección Técnica de Edificios).

³ En caso de haberse ejecutado obras de rehabilitación integral y siempre que se acredite la obtención de la licencia de obras y de primera ocupación, se consignará como año de construcción la fecha del certificado final de las obras.

1.- ESTADO GENERAL DE ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

1.A. MÉTODOS DE INSPECCIÓN EMPLEADOS

Visuales Otros (especificar): estudios previos y trabajos (apertura de catas, desmontado de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias:

1.B. RESULTADO DE LA INSPECCIÓN. DAÑOS OBSERVADOS.

No se han detectado deficiencias que afecten a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, ni a las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo.

Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, y a las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:

1.C. CAUSAS PROBABLES DE LOS DAÑOS.

1.D. REPARACIONES NECESARIAS.

1.E. PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO

1.F. COMENTARIOS

COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:

2.- ESTADO GENERAL DE FACHADAS Y MEDIANERAS

2.A. MÉTODOS DE INSPECCIÓN EMPLEADOS

Visuales Otros (especificar), estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la fachada o para determinar sus deficiencias:

□□□□□

2.B. RESULTADO DE LA INSPECCIÓN. DAÑOS OBSERVADOS.

No se han detectado deficiencias que afecten a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, ni a las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo.

Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, y a las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo en los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos, barandas, placas, marquesinas, balcones, y/o para la estanqueidad del edificio:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS

□□□□□

2.C. CAUSAS PROBABLES DE LOS DAÑOS.

□□□□□

2.D. REPARACIONES NECESARIAS.

□□□□□

2.E. PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO

□□□□□

2.F. COMENTARIOS

COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:

□□□□□

3. ESTADO GENERAL DE CUBIERTAS Y TERRAZAS

3.A. MÉTODOS DE INSPECCIÓN EMPLEADOS

Visuales Otros (especificar), estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la cubierta o para determinar sus deficiencias:

□□□□□

3.B. RESULTADO DE LA INSPECCIÓN. DAÑOS OBSERVADOS.

No se han detectado deficiencias que afecten a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, ni a las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo.

Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, y a las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo en los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como aleros, cornisas, petos, y/o para la estanqueidad del edificio:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS

□□□□□

3.C. CAUSAS PROBABLES DE LOS DAÑOS.

□□□□□

3.D. REPARACIONES NECESARIAS.

□□□□□

3.E. PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO

□□□□□

3.F. COMENTARIOS

COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:

□□□□□

4.- ESTADO GENERAL DE LAS INSTALACIONES

4.A. MÉTODOS DE INSPECCIÓN EMPLEADOS

Visuales Otros (especificar): estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de las instalaciones o para determinar sus deficiencias:

4.B. RESULTADO DE LA INSPECCIÓN. DAÑOS OBSERVADOS.

No se han detectado deficiencias que afecten a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, ni a las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo.

Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, y a las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo, y en especial en los elementos que pudieran suponer un peligro para la seguridad y la estanqueidad del edificio:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS

4.C. CAUSAS PROBABLES DE LOS DAÑOS.

4.D. REPARACIONES NECESARIAS.

4.E. PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO

4.F. COMENTARIOS

COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:

5.- DAÑOS NO INCLUIDOS EN APARTADOS ANTERIORES

5.A. MÉTODOS DE INSPECCIÓN EMPLEADOS

Visuales Otros (especificar):

□□□□□

5.B. RESULTADO DE LA INSPECCIÓN. DAÑOS OBSERVADOS.

Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, y a las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo:

□□□□□

5.C. CAUSAS PROBABLES DE LOS DAÑOS.

□□□□□

5.D. REPARACIONES NECESARIAS.

□□□□□

5.E. PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO

□□□□□

5.F. COMENTARIOS

COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:

□□□□□

6.- MEDIDAS URGENTES A EJECUTAR DE FORMA INMEDIATA.

6.A. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS URGENTES A EJECUTAR DE FORMA INMEDIATA Y SIN PREVIA SOLICITUD DE LICENCIA.

Descripción de las medidas que ha sido necesario ejecutar de forma urgente, en todo o parte del edificio, ante una situación de riesgo inminente y de acuerdo con el artículo 32.3 de la Ordenanza de Conservación e Inspección Técnica de las Edificaciones, al existir peligro para la seguridad y salubridad (“..., el informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá comprender las medidas adoptadas, de forma cautelar y urgente ante una situación de riesgo inminente, que debieron comunicarse previamente al inicio de las mismas en la Gerencia de Urbanismo, mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente director de las mismas, y siempre que no supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del inmueble. Con la citada comunicación, se entenderá autorizada la inmediata ejecución de las medidas cautelares, no obstante si se comprueba por la Delegación de Urbanismo que no se ajustan a las contenidas en el informe comunicado, podrán suspenderse, dando lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.”).

□□□□□

7.- OBRAS, PRESUPUESTO Y PLAZO DE EJECUCIÓN.

A. OBRAS: PRESUPUESTO ESTIMATIVO Y PLAZO DE EJECUCIÓN APROXIMADOS.	
Descripción de las obras	Presupuesto (€)
1.E. ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN:	□□□□□
2.E. FACHADAS INTERIORES, EXTERIORES Y MEDIANERAS:	□□□□□
3.E. CUBIERTAS Y TERRAZAS:	□□□□□
4.E. INST. DE FONTANERÍA, SANEAMIENTO Y ELECTRICIDAD:	□□□□□
5.E. OBRAS NO INCLUIDAS EN APARTADOS ANTERIORES:	□□□□□
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO	0
Plazo de inicio: □□□□□	Plazo de ejecución: □□□□□

8.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ANEXA

8.A. DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA

- Plano de situación con referencia catastral (en formato papel y en soporte informático – CD o DVD-) (arts. 32.2.A y B de la Ordenanza).
- Fotografías del interior y exterior del edificio, expresivas del contenido del informe y en especial de los daños enumerados, en papel y en soporte informático (DVD o CD, formato jpg) (art. 32.2.A de la Ordenanza).
- Documentación acreditativa de la antigüedad del edificio (art. 34.4 Ordenanza).
- Anexo 1. Ficha Técnica de la Edificación.

8.B. DOCUMENTACIÓN CONDICIONADA

- Anexo 2. Efectividad de las reparaciones resultantes de anteriores Inspecciones (sólo en caso de 2ª y sucesivas Inspecciones).
- Anexo 3. Compromiso de ejecución (sólo en caso de informe desfavorable).
- En caso de edificios que hayan sido objeto de rehabilitación integral, copias de la licencia de obras y de primera ocupación (art. 31.2. de la Ordenanza de Conservación e Inspección Técnica de Edificios y el Anexo 4).

8.C. DOCUMENTACIÓN VOLUNTARIA

- Información anexa que sea necesaria para aclarar o completar el Informe.
- Otras (especificar):
□□□□□

8.D. EDIFICIO INTEGRADO POR VARIAS FINCAS CATASTRALES

Indicar, en su caso, las referencias catastrales de las distintas fincas integrantes del edificio objeto de inspección. Así mismo se hará constar el número de cuerpos edificatorios y de unidades constructivas objeto del Informe así como de los elementos que las ligan (de acuerdo con el art. 31.3 de la Ordenanza de Conservación e Inspección Técnica de Edificios).

□□□□□

8.E. OTROS COMENTARIOS

□□□□□

9.- CONCLUSIÓN FINAL

D. □□□□□ □□□□□, de profesión □□□□□, colegiado nº □□□□□, perteneciente al Colegio Oficial de □□□□□ de □□□□□, **INFORMA** que, tras haber inspeccionado el edificio de referencia, utilizando para ello los medios adecuados para obtener el suficiente conocimiento del mismo, a salvo de vicios ocultos, el resultado de la inspección es(art. 32.2.H de la Ordenanza de Conservación e Inspección Técnica de las Edificaciones):

FAVORABLE, no siendo necesarias obras de reparación, por cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones en Mijas, referentes a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, de habitabilidad o de uso efectivo.

DESFAVORABLE, siendo necesario subsanar las deficiencias detectadas en:

- Estado general de la estructura y cimentación.
- Estado general de fachadas interiores, exteriores y medianeras.
- Estado general de cubiertas y azoteas.
- Estado general de las instalaciones de fontanería, saneamiento y electricidad.
- Otras no incluidas en los apartados anteriores,

y que mediante el presente Informe de Inspección Técnica se describen y ponen en conocimiento del propietario las deficiencias detectadas, indicando las actuaciones que el titular del edificio deberá realizar encaminadas a su deber de conservación para destinarlo al uso para el que ha sido construido; habiéndose estimado que el presupuesto de ejecución material de las obras propuestas en el informe de inspección es de 0 estableciendo como plazo de inicio □□□□□ y de ejecución de **¡Error!No se encuentra el origen de la referencia.**□□□□□ .

En Mijas, a □□□□□

EL TÉCNICO REDACTOR

Fdo.: □□□□□ □□□□□

**DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL/LA TÉCNICO/A REDACTOR/A DE
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NO VISADA CON EFECTOS EN PROCEDIMIENTOS
DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)**

D/D^a....., mayor de edad, con D.N.I. nº
y domicilio profesional en.....
....., actuando en nombre propio,

DECLARA, bajo su responsabilidad, que en la fecha de elaboración y firma¹

del informe de inspección técnica (informe de ITE) cuyos datos se consignan al final de la presente declaración:

del documento de carácter técnico que complementa al informe de inspección técnica (informe de ITE) cuyos datos se consignan al final de la presente declaración:

1. Que tiene la titulación de, expedida por la Universidad de

2. Que dicha titulación le otorga la competencia legal suficiente para la redacción del documento de carácter técnico anteriormente señalado, así como que para dicho trabajo profesional tiene suscrita póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos previstos por las disposiciones legales vigentes.

3. Que se encuentra colegiado/a con el nºen el Colegio y que no se encuentra inhabilitado/a para el ejercicio de la profesión.

4. Asimismo manifiesta que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, en cualquier momento, a requerimiento de la Delegación de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, y se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al ejercicio de la actividad afectada, así como a comunicar cualquier modificación que se produzca en los datos declarados, cuya inexactitud o falsedad determinará la resolución declarativa de tales circunstancias, con las consecuencias previstas en el art. 71bis de la Ley 30/1992, del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que, en su caso, hubiere lugar.

Datos de la documentación afectada:

Expediente² ITE nº:
Dirección postal de la edificación:
Referencia catastral:
Titular del inmueble:
Fecha de la firma del¹ del informe ITE
 documento complementario del informe de ITE

En Mijas, a

Fdo.: