

INDICE

INDICE

INDICE	1
MEMORIA EXPOSITIVA	3
OBJETO DEL DOCUMENTO.....	4
PROMOTOR DEL DOCUMENTO.....	4
JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.....	4
AUTOR DEL DOCUMENTO	4
ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL DOCUMENTO.....	4
TRAMITACIÓN DE LAS PRESENTES BASES.....	4
RELACIÓN DE TITULARES DE DERECHO EN LA UNIDAD DE EJECUCION.....	4
BASES DE ACTUACION	6
BASE PRIMERA: UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	7
BASE SEGUDA: REQUISITOS FORMALES.....	7
BASE TERCERA: CRITERIO DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	9
BASE CUARTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PEDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS EN RAZÓN DE ELLAS.....	9
BASE QUINTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES INSTALACIONES QUE DEBAN DERRIBARSE O DEMOLERSE	9
BASE SEXTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.....	9
BASE SÉPTIMA: VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.....	9
BASE OCTAVA: PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	9
BASE NOVENA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.....	10
BASE DÉCIMA: REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS A LOS PROPIETARIOS Y SUPUESTOS DE COMPENSACIÓN A METÁLICO EN LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.	10
BASE UNDÉCIMA: SOBRE LOS SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE ALGUNO DE LOS PROPIETARIOS.....	11
BASE DUODÉCIMA: FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES; ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO	
BASE DECIMOTERCERA: MOMENTO EN QUE PUEDEN EDIFICARSE Y UTILIZARSE LAS EDIFICACIONES CONSTRUIDAS EN LOS SOLARES RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	12
BASE DECIMOCUARTA: RECEPCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN	12
BASE DECIMOQUINTA: PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	12

MEMORIA EXPOSITIVA

OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es establecer las bases de actuación por el sistema de cooperación en la Unidad de Ejecución 2-B.

PROMOTOR DEL DOCUMENTO.

El promotor del presente Expediente es el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

El presente documento se redacta en cumplimiento de lo que se determina en la Regla 1.b.1 del Artículo 229 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

AUTOR DEL DOCUMENTO

El autor del presente documento es el arquitecto Antonio Garvín Salazar, Colegiado nº 89 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL DOCUMENTO.

El ámbito del mismo corresponde con el de la Unidad de Ejecución 2-B del Plan Parcial del sector SUO.VM-17.

TRAMITACIÓN DE LAS PRESENTES BASES.

Conforme se establece en la regla 4 del Artículo 132 el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía tras la aprobación inicial de los estatutos se acordará un periodo de información pública de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, conforme al artículo 8.2 del citado Reglamento

RELACIÓN DE TITULARES DE DERECHO EN LA UNIDAD DE EJECUCION

Los titulares de derecho en la Unidad de Ejecución, con expresión de su domicilio conocido, de la superficie de las parcelas aportadas y del porcentaje que estas significan con respecto a los terrenos aportados son:

- **Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S.L.** con _____, y domicilio a efecto de notificaciones en _____, cuya aportación a la unidad son las parcelas nº 1 y 13 con superficies de 385,00 y 1.667,00 m2 lo que representa un porcentaje del 9,27%.
- **Antonio Escaño Mendoza y Cristina Fernández Fernández**, con _____, con DNI _____ y domicilio en _____, **María Nieves Escaño Mendoza** con _____ y domicilio en _____, **Paula María Escaño Mendoza** con _____ y domicilio en calle Pintor Antonio Hidalgo nº _____ y **Enrique Escaño Mendoza** con _____ y domicilio en calle _____, cuya aportación a la unidad es la parcela nº 2 con superficie de 725,00 m2 lo que representa un porcentaje del 3,24%.
- **María del Carmen Ariza Rodríguez**, con _____ y domicilio en _____, **María del Carmen Muñoz Ariza**, con _____ y domicilio en _____, **Yolanda Muñoz Ariza** con _____ y domicilio _____, y **José Luis Muñoz Ariza** con _____ y domicilio _____, cuya aportación a la unidad son las parcelas nº 3 y 4 con superficie de 1.239,00 m2 lo que representa un porcentaje del 5,54%

- **Construcciones Hacienda Manila S.L.** con [REDACTED] y domicilio en [REDACTED], cuya aportación a la unidad es la parcela nº 5 con superficie de 310,00 m2 lo que representa un porcentaje del 1,39%.
- **David Alba Luque** con DNI [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] y **Lourdes Ballesteros Garrido** con [REDACTED] y domicilio en [REDACTED], cuya aportación a la unidad es la parcela nº 6 con superficie de 310,00 m2 lo que representa un porcentaje del 1,39%.
- **Carlos del Corral Santiago** con [REDACTED] y **Magdalena Téllez Díaz**, con domicilio en [REDACTED], cuya aportación a la unidad es la parcela nº 7 con superficie de 196,00 m2 lo que representa un porcentaje del 0,88%.
- **Francisco Javier López Gómez** con [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] cuya aportación a la unidad es la parcela nº 8 con superficie de 423,00 m2 lo que representa un porcentaje del 1,89%.
- **Almisol S.A.**, con [REDACTED], **Juan Manuel Romero Ruiz** con [REDACTED] e **Inmaculada Pérez Sánchez**, con domicilio en calle [REDACTED] y **Francisco Heredia Moreno** con I [REDACTED] y **Carmen Hierro Martín**, con domicilio [REDACTED], cuya aportación a la unidad es la parcela nº 9 con superficie de 1.495,00 m2 lo que representa un porcentaje del 6,68%.
- **Juan Antonio Vigo Cobos** con I [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] y **María Teresa López Cabello** con [REDACTED] y domicilio en [REDACTED], cuya aportación a la unidad es la parcela nº 10 con superficie de 1.445,00 m2 lo que representa un porcentaje del 6,46%.
- **Chicano, Suministros y Construcciones S.L.** con [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] Vélez-Málaga, cuya aportación a la unidad es la parcela nº 11 con superficie de 7.084,00 m2 lo que representa un porcentaje del 31,68%.
- **Juan Aragón Navarro** con [REDACTED] y domicilio en [REDACTED], **Alberto Manuel Arrebola Ruiz** con [REDACTED] y **María Teresa Carrión Navas** con DNI [REDACTED] y **Antonio José Carrión Navas** con [REDACTED] y **Carmen Gema Cubero Castillo** con [REDACTED], cuya aportación a la unidad es la parcela nº 12 con superficie de 7.084,00 m2 lo que representa un porcentaje del 31,68%.

BASES DE ACTUACION

BASE PRIMERA: UNIDAD DE EJECUCIÓN

1. La Equidistribución se extiende a todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución UE.2-B del sector SUO.VM-17 del PGOU de Vélez-Málaga.
2. Los recursos que se pudieran interponer contra dicha delimitación no impedirán el curso del expediente de reparcelación. Si se modificase el ámbito después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá éste y se confeccionará un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados.
3. Los propietarios de fincas en la Unidad de Ejecución quedan incorporados al sistema de actuación, mediante la aportación de sus fincas originarias sufragando los costes de urbanización que les sean imputables y, en su caso, la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

BASE SEGUNDA: REQUISITOS FORMALES

1. La Reparcelación presupone la existencia de un instrumento de ordenación (en este caso el Plan Parcial) para cuya ejecución se realiza.
2. El Proyecto de Reparcelación habrá de ser formulado por la Administración.
3. Las determinaciones mínimas que contendrá dicho Proyecto de Reparcelación serán las previstas en el apartado 2 del artículo 148 del Reglamento General de la L.I.S.T.A, que se enumeran a continuación:
 - a) Memoria
 - b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.
 - c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.
 - d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.
 - e) Cuenta de liquidación provisional.
 - f) Planos
 - g) Documentación complementaria
4. La memoria del proyecto de reparcelación dispondrá del siguiente contenido conforme al artículo 149 del Reglamento General de la L.I.S.T.A:
 - a) Antecedentes de los instrumentos de ordenación cuya ejecución se realiza y demás circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren, incluido el convenio suscrito con agente urbanizador, en caso de gestión indirecta, así como los acuerdos con empresa urbanizadora, cuando impliquen retribución en terrenos edificables o superficie edificada.
 - b) Descripción del ámbito o la unidad reparcelable y, en su caso, de los sistemas generales afectados.
 - c) Relación de titulares e interesados afectados por la reparcelación, comprensiva de los datos que permitan su correcta identificación en los términos establecidos por la normativa hipotecaria, y criterios utilizados para definir y cuantificar sus derechos.
 - d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes.
 - e) Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.

BASES DE ACTUACIÓN

- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios. La descripción o indicación de las construcciones que se mantienen con especificación de las parcelas de resultado en las que se localizan.
- g) Las cargas y derechos inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado. Especificación, en su caso, de otras cargas y derechos no inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que sean objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado.
- h) Determinación de la existencia de derechos de realojo y retorno y previsiones para hacerlos efectivos.
- i) Relación de gastos de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 189.

El coste de las obras de urbanización se calculará según los datos contenidos en el presupuesto del proyecto de urbanización y, en su defecto, con sujeción a los importes que figuren en el instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada. En otro caso, se calculará mediante una cifra estimativa que habrá de ser suscrita por técnico competente.

El documento incluirá un cuadro en el que se relacionen y cuantifiquen económicamente todos los gastos de urbanización.

- j) Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad con la normativa hipotecaria.
- k) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

5. El proyecto de reparcelación deberá contener, como mínimo, conforme al artículo 154 del Reglamento General de la L.I.S.T.A., la siguiente documentación gráfica:

- a) Plano de situación y emplazamiento del ámbito o unidad objeto de reparcelación.
- b) Plano de delimitación e información, con expresión de los límites del ámbito o unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
- c) Plano de ordenación detallada del instrumento de ordenación que se ejecute, incluyendo la calificación, edificabilidad y aprovechamiento de las parcelas.
- d) Plano de adjudicación, con expresión de los linderos, de las parcelas o fincas resultantes adjudicadas, tanto de las parcelas o fincas de resultado lucrativas como de las parcelas o fincas de sistemas generales y locales.
- e) Plano de superposición de las fincas o parcelas de origen y de las fincas o parcelas de resultado.

Se elaborarán utilizando las bases gráficas catastrales y el levantamiento topográfico realizado a los efectos por técnico competente, de manera que resulten compatibles con el Catastro y los demás instrumentos coordinados con éste, en especial el Registro de la Propiedad, y con los habitualmente utilizados por el municipio.

Se emplearán la escala y nivel de detalle adecuados para la medición e identificación precisas de sus determinaciones, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

Se aportarán en soporte digital en formato que contenga georreferenciadas las parcelas de resultado finales y la representación gráfica alternativa conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

BASE TERCERA: CRITERIO DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

1. El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, que queden comprendidas dentro del ámbito de la reparcelación.
2. Las fincas aportadas se valorarán de acuerdo con los criterios establecidos en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
3. La superficie de la finca aportada habrá de justificarse mediante el título acreditativo de dominio de la misma. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta última sobre aquellas.

BASE CUARTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS EN RAZÓN DE ELLAS

Los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas se valorarán, a los efectos de su modificación o extinción, según proceda, con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos, y en particular a los artículos 42 y 45 de la Ley de Expropiación Forzosa, subsidiariamente, según las normas del derecho Administrativo Civil que regule la institución y, en su defecto, por las establecidas para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados. Ello no obstante, la propiedad podrá acordar la aplicación de otros criterios.

BASE QUINTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES INSTALACIONES QUE DEBAN DERRIBARSE O DEMOLERSE

1. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propio interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización. La valoración se hará con el valor real de los elementos de acuerdo con los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y de su Reglamento.
2. Las indemnizaciones resultantes podrán ser objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyectos.

BASE SEXTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.

No se contemplan la intervención de empresas urbanizadoras en la ejecución de la Unidad

BASE SÉPTIMA: VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

A los efectos del cálculo de la compensación de los costos de urbanización por terrenos edificables en los supuestos bien de reparcelación forzosa o de cesión voluntaria de parte de terrenos edificables para sufragar los costos de urbanización y de las compensaciones entre titulares por excesos y defectos de adjudicación, se establece un valor de la unidad de aprovechamiento (repercusión por metro cuadrado construido de uso industrial del suelo urbanizado) de **245,69 €/m^{2t}** que calculamos partiendo del valor en venta de parcelas con la misma ordenanza en la Unidad de Ejecución 1 que comercializa Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S.L.

Valor en venta de parcelas en UE.1 = 285,00 €/m^{2s}

Edificabilidad en UE.1 = 1,16 m^{2t}/m^{2s}

Valor unitario de repercusión urbanizado = 285,00/1,16= 245,69 €/m^{2t}

BASE OCTAVA: PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. La ejecución de las obras de urbanización se contratarán por el procedimiento que se acuerde.
2. Las cuotas de urbanización se considerarán extraordinarias, debiendo ser aportadas con treinta días de antelación a la emisión de la certificación de obra correspondiente

3. En el contrato de ejecución de las obras de urbanización se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:
- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización debidamente aprobado.
 - b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
 - c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
 - d) La retención del 5% que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuarse, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones serán devueltas a la finalización del periodo de garantía de un año desde la recepción definitiva de las obras por la Administración o bien en el momento de dicha recepción si son sustituidas por un aval del mismo importe que se mantendrá hasta la finalización de dicho periodo de garantía.
 - e) El modo y plazos para abono por los propietarios a cuenta en función de la obra realizada.

BASE NOVENA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Las fincas resultantes de la equidistribución, destinadas a ser adjudicadas y edificadas, se valorarán teniendo en cuenta su techo edificable y el uso asignado por el plan.

La valoración se basará en la superficie construible adjudicada multiplicada por el valor de repercusión del metro cuadrado de techo no urbanizado.

Este se calcula a partir del fijado en la Base 7ª de 245,69 €/m²t urbanizado al que se habrá de restar los costos unitarios de implantación que conforme al Proyecto de División de la Unidad de Ejecución UE.2 aprobado es de 39,72 €/m²t resultando un valor de repercusión de **205,97 €/m²t** sin urbanizar.

BASE DÉCIMA: REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS A LOS PROPIETARIOS Y SUPUESTOS DE COMPENSACIÓN A METÁLICO EN LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.

1. La adjudicación de fincas a los propietarios se realizará en proporción a los bienes o derechos aportados.
2. Toda vez que en la unidad de ejecución estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fueren necesarios y/o de las compensaciones económicas que procedan.
3. Si se trata de fincas que sólo estén parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de la finca que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre.
4. Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurren las siguientes circunstancias:
 - a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan.
 - b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.
 - c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.
 - d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

BASES DE ACTUACIÓN

- e) Que el derecho del propietario en la compensación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a la parcela mínima edificable.
 - f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15% del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.
5. En los demás casos, no comprendidos en los dos artículos anteriores, los edificios incluidos en la unidad de ejecución no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición
 6. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuere necesario y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas, cuando concurren los dos siguientes requisitos:
 - a) Que la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme el plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la Reparcelación sea inferior al 15% de este último.
 - b) Tanto en este supuesto como en el del apartado 4 de esta Base, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la Reparcelación.
 7. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas por su edificación conforme al planeamiento, salvo que dicha adjudicación lo sea al titular de una finca urbana colindante para su agregación a la misma cumpliendo la parcela tras la agregación las condiciones urbanísticas fijadas en la normativa para su edificación.
 8. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50% de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.
 9. Salvo que viniere impuesto por exigencias de la edificación existente, con arreglo a los apartados 2, 3 y 4 de esta Base, no se harán adjudicaciones que excedan del 15% de los derechos de los adjudicatarios.
 10. Se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15% de los expresados derechos.
 11. Toda la superficie que, con arreglo al plan, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el acuerdo de Reparcelación.
 12. Las posibles compensaciones a metálico en las diferencias de adjudicación serán valoradas en el proyecto de Reparcelación conforme a lo establecido en la Base 7ª.

BASE UNDÉCIMA: PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN POR LOS PROPIETARIOS:

1. Conforme a lo establecido en el artículo 231 del Reglamento de la L.I.S.T.A. las personas propietarias para abonar los gastos de urbanización que les correspondan, bien en metálico, bien en especie, mediante la aportación de la parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación que correspondan.
2. A tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a los propietarios interesados para que, en plazo de quince días, opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos. En caso de que los propietarios no opten por alguna de las modalidades de abono de los

BASES DE ACTUACIÓN

gastos de urbanización previstas en el apartado anterior, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación

3. Las cuotas de urbanización se requerirán con periodicidad trimestral concediéndose el plazo de un mes para su pago y su importe podrá alcanzar la cuantía necesaria para el abono de las obras previstas para los seis meses siguientes.

BASE DUODÉCIMA: SOBRE LOS SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE ALGUNO DE LOS PROPIETARIOS.

1. El incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la vigente Ley 7/2.021, de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento General, Decreto 550/2.022, habilitará, a la Administración Actuante para su exigencia de manera forzosa por vía ejecutiva del capital y los intereses de demora que correspondan.
2. Agotadas las posibilidades de cobro ante el incumplidor sin que sea posible el mismo se recurrirá a la reparcelación forzosa. El mismo se hará efectiva mediante el pago en aprovechamiento lucrativo de las cantidades adeudadas más los intereses de demora devengados y no pagados y los daños y perjuicios causados que se determinarán con referencia al incremento de los gastos de urbanización que se hayan podido derivar del incumplimiento.

BASE DECIMOTERCERA: MOMENTO EN QUE PUEDEN EDIFICARSE Y UTILIZARSE LAS EDIFICACIONES CONSTRUIDAS EN LOS SOLARES RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

1. Sobre los solares adjudicados podrá edificarse cuando el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga otorgue licencia municipal de obras una vez que haya ganado firmeza en vía administrativa el Proyecto de Reparcelación y se cumplan las condiciones impuestas por el artículo 281 del Reglamento General de la L.I.S.T.A., siendo posible la materialización simultánea de las obras de edificación y urbanización siempre que se garantice la ejecución de las segundas mediante la presentación de los avales exigidos por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.
2. Las edificaciones construidas en los solares resultantes del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 2-B del Sector SUO.VM-17 del vigente P.G.O.U. de Vélez-Málaga no podrán utilizarse hasta tanto no esté explícita o tácitamente recepcionada por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga la fase de la urbanización donde se encuentre el solar o edificio afectado.

BASE DECIMOCUARTA: RECEPCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

Una vez terminadas las obras de infraestructura la recepción por el municipio se realizará conforme a la legislación de contratos del sector público conforme a lo establecido en la Regla 3 del Artículo 197 del Reglamento de la L.I,S.T.A.

BASE DECIMOQUINTA: PLAZOS DE EJECUCIÓN

Los plazos de ejecución para el cumplimiento de las actividades, son los siguientes:

1. La formulación del Proyecto de Reparcelación de la UE.2-B se efectuará en el plazo de un mes.
2. La redacción de la Separata del Proyectos de Urbanización de la unidad de ejecución se efectuará en el plazo máximo de un mes contado a partir de la aprobación de su Proyectos de Reparcelación.
3. El inicio de la ejecución de las obras se producirá como máximo en tres meses desde la aprobación de su Separata del Proyecto de Urbanización.
4. El plazo de ejecución de las mismas se fija en doce meses.

Vélez-Málaga a fecha de firma digital

EL ARQUITECTO