

**PROPUESTA DE CONVENIO DE EJECUCIÓN
DE LA UE.2-A DEL SECTOR SUP.VM-17
Camino del Higueral**



**ANTONIO GARVIN SALAZAR
ARQUITECTO
NATURAL TROPIC S.L Y GUERRERO FOOD SERVICE S.L.
PROMOTORES**

En la ciudad de Vélez-Málaga, Málaga, a.....de.....de dos mil veinticinco.

REUNIDOS:

De una parte

D. Jesús Lupiáñez Herrera, en su condición de Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad.

De otra parte los propietarios

- o D. Prudencio López Martínez, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI y domicilio en en representación de la entidad mercantil NATURAL TROPIC S.L. con CIF, constituida el día 30 de octubre de 2009, ante el Notario de Vélez-Málaga D. Enrique Amado Solís, al número 1.637 de su protocolo, en su calidad de administrador solidario de la misma. El nombramiento y sus facultades para este acto resultan de la Escritura de Elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el Notario de Torre del Mar D. Manuel Nieto Cobo, el 12 de diciembre de 2012, bajo el número 1.695 de su Protocolo
- o D. Miguel Angel Guerrero Esteban, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI y domicilio en en representación de la entidad mercantil GUERRERO FOOD SERVICE SL con CIF constituida el día 29 de noviembre de 2.019, ante el Notario de Torre del Mar D. Manuel Nieto Cobo al número 2.322 de su protocolo, en su calidad de administrador solidario de la misma. El nombramiento y sus facultades para este acto resultan de la citada escritura de constitución.

INTERVIENEN:

El Sr. Alcalde como representante de la Administración Urbanística actuante.

Los propietarios en su calidad de titulares de derechos urbanísticos de la Unidad de Ejecución 2-A del sector SUO.VM-17 y en el Sistema General SG.T-9

Ambas partes se reconocen la necesaria capacidad jurídica y de obrar para obligarse recíprocamente y en base a los siguientes

ANTECEDENTES:

- Primero.** Con fecha 6 de febrero de 2006 se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.VM-17 publicándose este acuerdo el 30 de marzo de 2006 en el Boletín Oficial de la Provincia.
- Segundo** Con fecha 19 de febrero de 2.007 se aprobó definitivamente la división en dos unidades de ejecución del sector publicándose dicho acuerdo en el B.O.P. el 12 de marzo de 2.007.
- Tercero** Con fecha 12 de junio de 2.008 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del sector publicándose dicho acuerdo en el B.O.P. el 17 de junio de 2.008.
- Cuarto.** Trascurridos doce años sin que se hubieran producido los actos de ejecución necesarios para materializar las determinaciones del Planeamiento se instó por los propietarios que suscriben este Convenio la división en dos unidades de la Unidad de Ejecución 2 del sector, el mantenimiento del Sistema de Actuación de compensación previsto para la UE.2-A y el establecimiento del de cooperación para la UE.2-B más adecuado a sus particulares circunstancias.
- Quinto.** La Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente con fecha 27 de noviembre de 2.023 y definitivamente con fecha 30 de septiembre de 2.025 el Proyecto de División de la Unidad de Ejecución 2 del sector SUO:VM-17 en las dos unidades denominadas UE.2-A y UE.2-B.
- Sexto.** Los propietarios firmantes de este Convenio son los titulares, conjuntamente con la Administración, del 100% de los derechos a materializar en la unidad de ejecución UE.2-A del sector estando en disposición de colaborar con la Administración para lograr el objetivo de ejecución de la misma

Séptimo. En consecuencia con cuanto ha quedado expuesto, y estando todos los comparecientes interesados y legitimados para llevar a cabo cuantos actos jurídicos y materiales sean necesarios para la ejecución del planeamiento, se suscribe el presente Convenio Urbanístico de Ejecución con el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, a virtud de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 7/2.001, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y artículo 17 de su Reglamento General, Decreto 550/2.022 de 29 de noviembre, que se registrará por las siguientes

CLÁUSULAS

Primera La totalidad de los propietarios en la Unidad de Ejecución 2-A del Sector SUO.VM-17 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga y parte del SG.T-9 están dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución por sí mismos, por lo que la aplicación del sistema de compensación mediante la Reparcelación se llevará a efecto conforme a lo regulado en el apartado 7 del artículo 103 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.) y el artículo 213 del Decreto 550/2.022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.

Segunda. El presente convenio de gestión tiene por finalidad la fijación de las bases de la actividad material de las obras de urbanización y del reparto equitativo de cargas y beneficios derivados de la actividad de ejecución del sector, a estos efectos incluye entre sus compromisos el objeto determinado en el apartado 2 del artículo 92 de la L.I.S.T.A.

El reparto equitativo de cargas y beneficios del sector se materializará en la Reparcelación que se presenta simultáneamente a este documento.

Tercera. Las bases de ejecución serán las siguientes:

Base 1ª: Unidad de ejecución

1. La Equidistribución se extiende a todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución UE.2-A 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 2ª: 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 se ha formulado por la propiedad y se adjunta a este Convenio.
3. Las determinaciones mínimas que contiene 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.
 - 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 3ª: 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 4ª: 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 5ª: 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 6ª: Criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.

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

Base 7ª: 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 **284,24 €/m²** conforme al Informe Municipal realizado para el sector colindante SUP.VM-18 .

Base 8ª: 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 9ª: 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 construable 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 284,24 €/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 **244,52 €/m²t** sin urbanizar.

Base 10ª: 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 concurran 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.
 - 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 concurran 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 11ª: 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, previa solicitud a la Administración Actuante por cualquiera de los propietarios firmantes del convenio, para su exigencia por la Administración de manera forzosa por vía ejecutiva del capital y los intereses de demora que correspondan.
2. La Administración actuante proveerá lo que sea necesario en derecho para proceder en el sentido solicitado.
3. 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 12ª: Forma y plazos para realizar las aportaciones

1. Las aportaciones económicas, cuotas ordinarias y extraordinarias, se harán de mutuo acuerdo
2. En el hipotético caso de que las mismas no se realizaran en los plazos y formas necesarios para la adecuada financiación de las obligaciones de acuerdo con el plazo de ejecución de las obras de urbanización acordadas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento sobre el cobro de las cuotas correspondientes a cada propietario:

Base 13ª: 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-A 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 14ª: Recepción de la obra de urbanización

Una vez terminadas las obras de infraestructura y mediante la presentación del Certificado Final de Obras junto con el Proyecto de Alumbrado Urbano visado por la Delegación Provincial de la Consejería de Industria de la Junta de Andalucía se solicitará del Ayuntamiento la Recepción de la misma; el mismo la efectuará caso de estar las obras en condiciones, empezando a correr el plazo de garantía de un año.

Base 15ª: Plazos de ejecución para el cumplimiento de las actividades.

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

1. La presentación del Proyecto de Reparcelación de la UE.2-B en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Vélez-Málaga se efectuará en el plazo máximo de un mes contado a partir de la aprobación de la División de la unidad de ejecución.
2. La presentación de las Separatas de los Proyectos de Urbanización de las dos unidades de ejecución se efectuará en el plazo máximo de un mes contado a partir de la aprobación de sus respectivos Proyectos de Reparcelación.
3. El inicio de la ejecución de las obras de la UE.2-A se producirá como máximo en un mes desde la aprobación de su Separata del Proyecto de Urbanización.
4. El plazo de ejecución de las mismas se fija en doce meses.
5. Ultimadas las obras y expedida certificación por la Dirección Facultativa se hará entrega de las mismas al Ayuntamiento para su recepción.

Base 16ª: Cuenta de liquidación.

Caso de que para asegurar la funcionalidad de la Unidad de Ejecución pueda ser necesario que se asuman por ésta obras de urbanización que deben ser ejecutadas por la UE.1 del sector SUO.VM-17, el costo de las mismas deberá ser reintegrada por la Junta de Compensación de la UE.1 a los titulares promotores de la UE.2-A cuando se inicie por la citada Junta la ejecución de sus obras y en su defecto en un plazo máximo de dos años.

Cuarta Solvencia económica y técnica

1. Como garantía de ejecución los propietarios aportarán garantía mediante aval de **cuarenta y dos mil ochocientos treinta y ocho euros y treinta y siete céntimos** (42.838,37 €) que corresponden al 7% de los costos de implantación que son de seiscientos once mil novecientos setenta y seis euros y setenta y siete céntimos (611.976,77 €) conforme se determina en el Proyecto de División de la UE aprobado.
2. La solvencia económica de la iniciativa se justifica a continuación: toda vez que:
 - o Los aprovechamientos que se pueden materializar en la Unidad por los titulares son:

$$\text{Aprovechamiento total} - \text{Aprovechamiento de cesión} =$$

$$17.119,56 \text{ m}^2\text{t} - 1.711,96 \text{ m}^2\text{t} = 15.407,60 \text{ m}^2\text{t}$$
 - o El valor unitario del aprovechamiento antes calculado en la base 7ª es de 284,24 €/m²t urbanizado.
 - o El valor del terreno aportado es el resultado de deducir del valor del aprovechamiento los costos de implantación y por tanto

$$15.407,60 \text{ m}^2\text{t} \times 284,24 \text{ €/m}^2\text{t} - 611.976,77 \text{ €} = 3.767.479,45 \text{ €}$$
 - o Los costos de ejecución ascienden a 611.976,77 € lo que significa un porcentaje del 16,24 % del valor antes calculado del terreno, lo que asegura la viabilidad financiera de la operación.

3. Dado que la titularidad de los terrenos lo es en pleno dominio y que los titulares son empresas de acreditada solvencia se estima suficientemente acreditada la solvencia económica de la actuación.
4. La solvencia técnica de la iniciativa se acredita mediante la aportación del curriculum vitae del Arquitecto Antonio Garvín Salazar al que los propietarios han encomendado la preparación de la documentación técnica y el asesoramiento para la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

Quinta El presente Convenio queda sujeto a lo establecido en las reglas 3 y 4 del artículo 9 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.) y en los artículos 49 y 50 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público

Quinta Este Convenio habrá de someterse al trámite de Información Pública, a su aprobación una vez concluida ésta y a la publicación en el B.O.P. de dicho Acuerdo de aprobación que incluirá necesariamente a los otorgantes del mismo, su ámbito y plazo de vigencia en los términos previstos en el artículo 83.2 de la L.I.S.T.A. y se incluirá, junto con el Convenio, en un Registro público de carácter administrativo

Sexta Se establece una Comisión de seguimiento del Convenio formada por dos representantes de la Administración y los dos Promotores que se reunirá con carácter anual

Séptima El presente Convenio tiene carácter jurídico administrativo de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado y sólo tendrá el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del procedimiento, no vinculando a la Administración Pública en el ejercicio de sus potestades.

Octava. El presente Convenio mantendrá su vigencia hasta la completa ejecución de sus previsiones no superando, conforme a la legislación estatal, el plazo de cuatro años prorrogable por una sola vez por idéntico plazo

Y en prueba de conformidad las partes firman el presente Convenio Urbanístico de Ejecución en el lugar y fecha al principio indicados.