

EDL 2012/146316 Comunidad Autónoma de la Región de Murcia Presidencia (C.A. La Rioja)

Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca.

Boletín Oficial Región de Murcia 168/2012, de 21 de julio de 2012

ÍNDICE

PREÁMBULO	1
CAPÍTULO PRIMERO.DISPOSICIONES GENERALES	2
Artículo 1.Objeto y ámbito de aplicación de la ley	2
Artículo 2.Deber de edificar y plazo	2
CAPÍTULO II.SUSTITUCIÓN FORZOSA POR INCUMPLIMIENTO	2
Artículo 3.Declaración de incumplimiento del deber de edificar en los supuestos de sustitución forzosa	2
Artículo 4.Procedimiento de declaración de incumplimiento	2
Artículo 5.Efectos y contenido de la declaración de incumplimiento del deber de edificar	2
CAPÍTULO III.CONCURSO	3
Artículo 6.Contenido del pliego de condiciones	3
Artículo 7.Procedimiento de concurso	3
CAPÍTULO IV.PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA	3
Artículo 8.Definición, objeto y función de los Programas de Actuación Edificatoria	3
Artículo 9.Contenido de los Programas de Actuación Edificatoria	4
Artículo 10.Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Edificatoria	4
Artículo 11.Relaciones entre el agente edificador y las personas propietarias	4
Artículo 12.Facultades del agente edificador	5
Artículo 13.Proyecto de reparcelación	5
Artículo 14.Pago en metálico de los costes de la actuación edificatoria	5
Artículo 15.Retasación de costes del Programa de Actuación Edificatoria	5
Artículo 16.Culminación del proceso de ejecución de la actuación edificatoria	6
DISPOSICIÓN ADICIONAL	6
Disposición Adicional Única	6
DISPOSICIÓN FINAL	6
Disposición Final Única.Entrada en vigor	6

VOCES ASOCIADAS

Reedificación

FICHA TÉCNICA

Vigencia

Vigencia desde:22-7-2012

Versión de texto vigente null

PREÁMBULO

Como consecuencia de los seísmos acaecidos en el municipio de Lorca el día 11 de mayo de 2011 fueron numerosos los daños producidos; en particular, ha sido importante el número de viviendas destruidas, habiéndose dictado, para paliar esta situación, diversos reales decretos-leyes por el Gobierno de España, entre ellos el Real Decreto-ley 6/2011, que estableció ayudas para la reconstrucción de viviendas.

Esta medida, por sí sola, se ha revelado como insuficiente para conseguir el objetivo de la total reconstrucción de Lorca, fundamentalmente por la dificultad de aunar voluntades de los propietarios de edificios demolidos que deben proceder a su reedificación y no logran alcanzar un acuerdo unánime, y ello exige que las administraciones públicas encuentren soluciones ágiles y flexibles para lograr la reconstrucción, siempre fundadas en las sólidas razones de interés público que concurren.

Ante este nuevo problema se aprobó el Real Decreto-ley 11/2012, que, en su art. 8, declara que las actuaciones de reconstrucción de viviendas afectadas por el terremoto podrán ser objeto de ejecución forzosa en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en lo sucesivo TRLS), señalando en su art. 9 que el SEPES tendrá la condición de agente edificador en los procedimientos de sustitución forzosa. Asimismo, añade que la Comunidad Autónoma ostenta la facultad de legislar sobre esta materia en el ámbito de sus competencias.

Las medidas de ejecución forzosa previstas en el TRLS son la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa y la sustitución forzosa.

Sin perjuicio de poder utilizar la expropiación forzosa y la venta forzosa, ya regulados en la Ley de Expropiación Forzosa y en el TRLS, resulta necesario regular decididamente el mecanismo de la sustitución forzosa como herramienta de general aplicación para la reconstrucción de Lorca, por considerarla más respetuosa con el derecho de propiedad que la expropiación y más ágil que la venta forzosa, por cuanto no se hace necesaria la inclusión de la parcela en el Registro de Solares ni dejar pasar el plazo de dos años desde su inclusión en dicho Registro.

Al regular la sustitución forzosa se han planteado como alternativas la del establecimiento de una regulación con carácter general de esta institución modificando el TRLS o, bien, la elaboración una ley específica para el caso de Lorca.

Finalmente se ha optado por esta segunda opción, ya que la necesidad y la urgencia con la que se pretende proceder a la reconstrucción de los inmuebles demolidos hace necesaria una regulación que determine plazos de ejecución, publicidad y tramitación de instrumentos más cortos que en supuestos normales.

En cuanto al contenido de la ley, parte de la obligación de los copropietarios de solicitar licencia de obras en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de la ley, siempre y cuando haya transcurrido, igualmente, el plazo de dos meses desde la concesión de la correspondiente ayuda prevista en el Real Decreto-ley 6/2011. En caso de no hacerlo se prevé un procedimiento para declarar dicho incumplimiento, cuya resolución declarará éste, incorporará un pliego de condiciones y convocará un concurso para seleccionar a un agente edificador que realizará la obra por cuenta de los propietarios.

Una vez producida dicha resolución, se podrán presentar, en el plazo de dos meses, Programas de Actuación Edificadora en el que cada uno de los licitadores presente una propuesta técnica y una proposición jurídico-económica, resultando adjudicatario aquel que presente la oferta más ventajosa según los criterios de adjudicación establecidos en el pliego de condiciones.

No obstante, y con el fin de que sean los propietarios los que lleven a cabo la reconstrucción, se prevé la posibilidad de que si, al menos, un 50% de los propietarios formula un Programa de Actuación Edificadora sean éstos los adjudicatarios de la actuación.

Y, finalmente, como mecanismo de cierre se prevé que si el concurso queda desierto se designe como agente edificador a cualquier Administración pública u organismo de ella dependiente.

Seleccionado el agente edificador se procederá a la tramitación administrativa del Programa de Actuación Edificadora, cuya aprobación conllevará la concesión de la licencia de obras correspondiente y determinará el inicio del cómputo del plazo establecido para la ejecución de la actuación.

Asimismo, se regulan pormenorizadamente las relaciones entre los propietarios y el agente edificador y las consecuencias que genera el impago de las cuotas de edificación.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la ley

Esta ley tiene por objeto la regulación del mecanismo de sustitución forzosa para proceder a la urgente reedificación de los inmuebles que, habiendo estado en régimen de propiedad horizontal, hayan sido demolidos o deban demolerse como consecuencia del terremoto acaecido el 11 de mayo de 2011 en el municipio de Lorca.

Artículo 2. Deber de edificar y plazo

1. Los copropietarios de inmuebles descritos en el art. 1 deberán solicitar licencia municipal de obras para su reedificación en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de la presente ley, si se tratara de solar, o desde la notificación de la declaración de ruina si la presente ley ya estuviera en vigor, siempre y cuando haya transcurrido, igualmente, el plazo de dos meses desde la concesión de la correspondiente ayuda para la reconstrucción de viviendas reguladas en el Real Decreto-ley 11/2012.

2. El incumplimiento del plazo previsto habilitará al Ayuntamiento para la edificación forzosa mediante el mecanismo de expropiación forzosa por urgente ocupación, por causa del incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, mediante el mecanismo de sustitución forzosa regulado en esta ley.

CAPÍTULO II. SUSTITUCIÓN FORZOSA POR INCUMPLIMIENTO

Artículo 3. Declaración de incumplimiento del deber de edificar en los supuestos de sustitución forzosa

La sustitución forzosa necesitará como requisito previo la declaración por el Ayuntamiento de incumplimiento del deber de edificar, mediante el procedimiento regulado en esta ley, iniciado de oficio o a instancia de interesado.

Artículo 4. Procedimiento de declaración de incumplimiento

1. Iniciado el procedimiento para la declaración de incumplimiento se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas del solar correspondiente, debiendo hacerse constar por nota marginal el comienzo del procedimiento para la declaración de incumplimiento del deber de edificar.

2. El órgano municipal competente acordará la apertura de un trámite de audiencia de diez días a las personas propietarias y demás titulares de bienes y derechos afectados.

3. Ultimado el periodo de audiencia, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la declaración de incumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un mes, siendo, en todo caso, el plazo máximo de resolución del procedimiento el de tres meses.

4. No obstante lo anterior, el procedimiento podrá terminarse, sin acuerdo de alguna otra medida, si con anterioridad a la declaración se hubiera solicitado por parte de los propietarios licencia para reedificar.

Artículo 5. Efectos y contenido de la declaración de incumplimiento del deber de edificar

1. La declaración de incumplimiento del deber de edificar contenida en resolución que agote la vía administrativa:

a) Deberá contener la declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora del deber de edificar.

b) Incorporará la aprobación del pliego de condiciones a que se refiere el artículo siguiente.

c) Acordará la convocatoria del concurso para la presentación de Programas de Actuación Edificatoria y su publicación.

d) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan, conforme a la legislación aplicable y mediante certificación administrativa de la resolución dictada, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

2. Los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie del solar o, en su caso, el 50% de las cuotas de participación en la división horizontal, tendrán derecho preferente para promover la edificación del mismo en las condiciones y plazo determinados por el Programa de Actuación Edificatoria que se apruebe, siempre que formulen dicho Programa dentro del plazo de dos meses a contar desde la publicación de la convocatoria del concurso.

3. En los supuestos en que el concurso quede desierto, el Ayuntamiento, por sí mismo o a través de sus propios organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público o adscritos a otras administraciones públicas, podrá promover directamente, o mediante convenio, la ejecución de la edificación en régimen de sustitución en condiciones y plazo determinados por el Programa de Actuación Edificatoria que se apruebe.

CAPÍTULO III. CONCURSO

Artículo 6. Contenido del pliego de condiciones

La convocatoria del concurso requerirá la aprobación del pliego de condiciones, conforme a la normativa de régimen local, determinando las que hayan de cumplir los Programas de Actuación Edificatoria que se presenten y las personas que pretendan resultar adjudicatarias de su ejecución, en el que habrán de contemplarse los siguientes extremos:

A) Con carácter obligatorio:

- a) La identificación del solar a que se refiere y normativa urbanística que regula sus condiciones edificatorias.
- b) Plazos de ejecución de la edificación.
- c) Garantías provisional y definitiva que deberán ser constituidas y modo en que habrán de serlo.
- d) Importe máximo de los costes de elaboración del proyecto.
- e) Criterios de adjudicación del Programa de Actuación Edificatoria.
- f) Documentación que deberá presentarse para la acreditación de la capacidad de obrar de la persona proponente y determinación de los requisitos que, en su caso, se exijan para acreditar la solvencia técnica, profesional, financiera y económica requeridas.
- g) Lugar de presentación de los Programas de Actuación Edificatoria.

B) Con carácter potestativo:

a) Prescripciones técnicas, tipológicas y estéticas que deberán respetarse en la redacción del proyecto de edificación y, en su caso, de urbanización de las obras complementarias precisas. A tal fin expresará:

1º Los criterios orientativos relativos al diseño arquitectónico de la construcción a realizar, incluyendo las características básicas de la distribución interior y la expresión formal de las fachadas.

2º La calidad mínima de los materiales constructivos.

3º Los criterios básicos de integración volumétrica de la construcción a realizar en su entorno y paisaje urbanos.

b) Usos a que deberá destinarse la edificación de entre los permitidos por el planeamiento.

c) Criterios de eficiencia energética y ecológica que deba respetar el proyecto.

Artículo 7. Procedimiento de concurso

1. El Ayuntamiento publicará la convocatoria del concurso mediante edicto y, además de medios electrónicos, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, notificándolo a los propietarios afectados.

2. El plazo para la presentación de Programas de Actuación Edificatoria será de dos meses desde el día siguiente de la publicación del anuncio.

3. Concluido el plazo para la presentación de programas, el órgano competente municipal ordenará la apertura de las proposiciones en el plazo de veinte días.

4. El Ayuntamiento, en plazo máximo de dos meses desde la apertura de las proposiciones, deberá adjudicar el Programa de Actuación Edificatoria al concursante que hubiera presentado la oferta más ventajosa según los criterios de adjudicación señalados en el pliego.

5. La adjudicación de un Programa de Actuación Edificatoria a un licitador conlleva su designación como agente edificador.

6. Adjudicado el programa se procederá a su tramitación conforme a lo previsto en el art. 10.

CAPÍTULO IV. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 8. Definición, objeto y función de los Programas de Actuación Edificatoria

1. Los Programas de Actuación Edificatoria determinan y organizan la actividad de edificación de solares en el caso de que se haya declarado la situación de sustitución de la ejecución por incumplimiento del deber de edificar de sus propietarios, estableciendo las condiciones para su efectivo desarrollo e identificando al agente edificador sustituto del propietario incumplidor.

2. Deberán satisfacer, al menos, los siguientes objetivos básicos:

a) La ejecución de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por el planeamiento y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, incluso el pago de las tasas e impuestos que graven la construcción, en todo caso.

b) La ejecución de las obras de urbanización complementarias.

3. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos deberá afrontarse por la propiedad del solar, en el modo que se establezca en la aprobación del programa.

4. Los Programas de Actuación Edificatoria:

a) Definirán la edificación a nivel de proyecto básico y, en su caso, las obras complementarias de urbanización.

b) Preverán el inicio, la terminación y el calendario de la ejecución de las obras.

c) En aquellos casos en que la ejecución de la edificación no sea promovida directamente por el Ayuntamiento, por sí mismo o a través de sus propios organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público o adscritos a otras administraciones públicas, asegurarán el cumplimiento de sus previsiones mediante garantía financiera al primer requerimiento, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como agente edificador, en cualquiera de las formas permitidas por la legislación de régimen local. El importe de la garantía provisional será del siete por ciento del coste de ejecución material, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de edificación y urbanización complementarias; mientras que la definitiva será del diez por ciento de la referida cantidad.

Artículo 9. Contenido de los Programas de Actuación Edificatoria

Los Programas de Actuación Edificatoria estarán integrados por los siguientes documentos:

1. Una propuesta técnica con el siguiente contenido:

a) Proyecto básico de edificación acompañado, en su caso, de proyecto o anteproyecto de urbanización.

Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, describiendo como mínimo los elementos más significativos y relevantes que permitan estimar el coste total de la actuación, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica.

2. Proposición jurídico-económica, que deberá precisar los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el agente edificador y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del agente edificador.

b) Determinación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación edificatoria, en los que se comprenderán los de edificación; los de ejecución de la urbanización complementaria, en su caso; los honorarios de los profesionales que deban intervenir y de las empresas de control de calidad, los de formalización de los seguros legalmente exigibles y los gastos financieros; las indemnizaciones por extinción de derechos incompatibles, en su caso; las tasas e impuestos que graven la concesión de la licencia y la construcción; y los gastos generales y el beneficio empresarial que el agente edificador proponga por la actividad de promoción de la actuación edificatoria.

c) Determinación de las causas tasadas y excepcionales que podrán motivar la variación de los costes de la actuación edificatoria.

d) Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta o en altura, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de homogeneizar cada uno de los metros cuadrados edificables lucrativos de la construcción de que se trate.

e) Propuesta de división horizontal en la que se identificarán las partes que le correspondan a la persona propietaria original y, en su caso, al agente edificador. Esta propuesta deberá contener cuotas de participación en los gastos de la actuación.

Artículo 10. Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Edificatoria

1. Una vez adjudicado el Programa de Actuación Edificatoria se procederá a su tramitación administrativa.

2. El Programa de Actuación se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento, que lo someterá a información pública de veinte días de duración como mínimo; se notificará a los propietarios y titulares que consten en el Registro de la Propiedad, en el expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar, como personas titulares de derechos afectados por la actuación edificatoria propuesta y a las demás personas interesadas personadas en el mismo, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia. En el anuncio se identificará la parcela o solar a que se refiere, se dará publicidad de las condiciones que se impongan y se advertirá de la posibilidad de formular alegaciones.

3. Concluida la información pública, corresponderá al Ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región Murcia.

En el supuesto de que el Programa de Actuación Edificatoria contenga modificaciones, éstas serán obligatorias para el adjudicatario del programa siempre que no impliquen una variación superior al 10% de los costes de actuación edificatoria.

4. La aprobación de un Programa de Actuación Edificatoria conllevará la concesión de la correspondiente licencia de obras, así como la designación del agente edificador, responsable de ejecutar la actuación edificatoria en las condiciones establecidas en el programa.

Asimismo, se fijarán los plazos para presentar, en su caso, los documentos técnicos que pudiesen resultar necesarios, así como los documentos de proyecto de ejecución de la edificación y obras complementarias de urbanización y, en su caso, proyecto de reparcelación.

5. El cómputo del plazo establecido para la ejecución de la actuación edificatoria empezará a contar desde la fecha en que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Edificatoria.

6. Resuelta la aprobación definitiva, el Ayuntamiento la notificará a los propietarios y expedirá certificación de la misma para su inscripción en el Registro de la Propiedad, que contendrá las condiciones y plazos de edificación recogidos en el programa.

Artículo 11. Relaciones entre el agente edificador y las personas propietarias

El Programa de Actuación Edificatoria deberá regular las relaciones entre el agente edificador y las personas propietarias afectadas, conforme en todo caso a las siguientes reglas:

- a) El Programa de Actuación Edificatoria deberá determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la labor edificatoria.
- b) El agente edificador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la edificación.
- c) Las personas propietarias deberán satisfacer la labor edificatoria retribuyendo al agente edificador la totalidad de los costes derivados de la ejecución de dicha actuación.

Artículo 12. Facultades del agente edificador

Corresponden al agente edificador las siguientes facultades:

- a) Someter a tramitación y aprobación administrativa cuantos instrumentos sean precisos para la ejecución de la actuación edificatoria, así como ser oído antes de la aprobación de dichos instrumentos.
- b) Exigir los pagos en metálico cuando procedan.
- c) Ocupar, previa autorización, los terrenos para la realización de estudios geotécnicos, arqueológicos o cualesquiera otros, así como de los necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización complementaria.

Artículo 13. Proyecto de reparcelación

En los supuestos en los que sea necesario, el proyecto de reparcelación se redactará y tramitará con aplicación de las técnicas y procedimiento de la reparcelación, conforme a lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, con las siguientes peculiaridades:

- a) Podrán constituir fincas resultantes los diferentes pisos o locales que conformen el edificio que se construya de acuerdo con el proyecto de ejecución aprobado.
- b) Contendrá la valoración de las fincas resultantes y las compensaciones económicas que procedan, asignando cuotas de participación y la distribución correspondiente de los costos de la actuación. El proyecto de reparcelación realizará tales operaciones en la forma dispuesta por la normativa hipotecaria aplicable a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad.

Artículo 14. Pago en metálico de los costes de la actuación edificatoria

1. El pago en metálico de los costes de edificación se adecuará a las reglas siguientes:

- a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el Ayuntamiento, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas. El importe deberá corresponderse con la retribución fijada para el agente edificador en el acuerdo de aprobación definitiva del programa o, en su caso, con la modificación aprobada por la Administración actuante.
- b) Las cuotas de edificación se requerirán con la periodicidad que establezca el Programa de Actuación Edificatoria.

El requerimiento de pago que practique el agente edificador a las personas propietarias concederá a éstos un plazo de un mes para efectuarlo.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas, cuando la ejecución de la actividad edificatoria, en régimen de ejecución directa por parte del Ayuntamiento, por sí mismo o a través de sus propios organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público o adscritos a otras administraciones públicas, sea consecuencia de incumplimiento del deber de edificar en el plazo impuesto a raíz de la percepción de ayudas destinadas a la reconstrucción de viviendas destruidas o demolidas.

d) Todas las cuotas que se reclamen se entenderán practicadas con carácter provisional a reserva de la liquidación definitiva. La retribución fijada en el programa será el importe a que ascienda la liquidación definitiva si no se ha producido su revisión.

e) El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución sin más trámites de la garantía prestada, sin perjuicio de que el agente edificador pueda promover su recaudación mediante apremio sobre la persona titular de la finca correspondiente por la Administración actuante y en el procedimiento civil que corresponda.

2. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del agente edificador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

Acreditado por el agente edificador haber realizado el requerimiento de pago en legal forma, el Ayuntamiento ejecutará el aval prestado. En el supuesto de que se hubiese agotado la garantía prestada, dictará providencia de apremio sin conceder nuevos plazos para el pago y no suspenderá el procedimiento sino en los casos excepcionales previstos en la legislación aplicable, previa prestación de garantía financiera a primera demanda en cuantía suficiente para responder de la totalidad de las responsabilidades reclamadas. Es obligación del Ayuntamiento llevar a término la vía de apremio.

3. Cada persona propietaria deberá abonar las cuotas que correspondan a las fincas que les hayan sido adjudicadas. El importe de las cuotas devengadas por cada finca se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación las cargas totales del programa, en directa proporción a su superficie edificada y sin perjuicio de las compensaciones que correspondan a los titulares por sus derechos iniciales.

Artículo 15. Retasación de costes del Programa de Actuación Edificatoria

1. Sólo se podrá modificar la previsión inicial de gastos estimada en el Programa de Actuación Edificatoria aprobado por razón de causas excepcionales y objetivas que lo justifiquen, previamente establecidas en el propio programa.

2. La retasación de cargas, que deberá aprobarse por el Ayuntamiento, previa audiencia de las personas interesadas por plazo de veinte días, podrá suponer la modificación de las adjudicaciones de las partes de edificación establecidas en la propuesta de división horizontal o, en su caso, en el proyecto de reparcelación.

3. La modificación del proyecto de reparcelación, en su caso, se llevará a efecto por el mismo procedimiento previsto para su aprobación.

Durante su tramitación quedará suspendido el plazo de ejecución del Programa de Actuación Edificatoria.

Artículo 16. Culminación del proceso de ejecución de la actuación edificatoria

1. Terminada la edificación de acuerdo con el proyecto de ejecución aprobado y las condiciones establecidas en el programa, el agente edificador lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, aportando el certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa de las obras.

2. El Ayuntamiento, en el plazo de quince días a contar desde dicha comunicación, procederá a realizar la inspección técnica de la misma. En caso de observar alguna deficiencia, la pondrá en conocimiento del agente edificador para que proceda a su subsanación.

3. Una vez informada favorablemente su conclusión, procederá la recepción de las obras de urbanización si éstas forman parte del Programa de Actuación Edificatoria, y con respecto a la edificación, procederá otorgar la licencia de ocupación y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finalización de la construcción mediante certificación administrativa que surtirá los mismos efectos que una escritura de obra nueva terminada.

4. El agente edificador estará legitimado para el otorgamiento por sí solo, en representación de todas las personas propietarias de los inmuebles resultantes y de los terceros hipotecarios, de la escritura de división horizontal y aprobación de los estatutos que hayan de regir la comunidad de propietarios, conforme a la propuesta de división horizontal o, en su caso, al proyecto de reparcelación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Disposición Adicional Única

La presente ley será de aplicación en aquellos supuestos en los que sea necesaria la reconstrucción de edificios en régimen de propiedad horizontal, como consecuencia de siniestros sísmicos y catastróficos.

DISPOSICIÓN FINAL

Disposición Final Única. Entrada en vigor

Esta ley entrará en vigor al día siguiente de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.