



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

 949 88 75 72



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL
Directora: Bárbara García Torijano

BOP de Guadalajara, nº. 7, fecha: lunes, 13 de Enero de 2020

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE YEBES

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 3 DEL POM DE YEBES.

82

1. El pleno del Ayuntamiento de Yebes, en sesión ordinaria celebrada el día 15/10/2019 aprobó inicialmente las Bases para la adjudicación del programa de Actuación urbanizadora del Sector 3 de suelo urbanizable residencial del POM; que fueron sometidas a información por plazo de 30 días, tras publicación de anuncios en el BOP núm. 203, de 25/10/2019, DOCM núm. 220, de 07/11/2019 y sede electrónica del Ayuntamiento.

No habiéndose presentado durante el referido plazo alegación ni reclamación alguna, ha de entenderse definitiva la referida aprobación inicial, de conformidad con lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local; procediendo la publicación del contenido íntegro de las citadas Bases para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 70.2 de la citada Ley básica. Yebes, a 7 de enero de 2020. El Alcalde. José Miguel Cócera Mayor.

Bases para la formulación y adjudicación del programa de actuación urbanizadora y selección del agente urbanizador del sector 3 del Plan de Ordenación Municipal de Yebes.

EXPEDIENTE 399/2019



Base 1ª. antecedentes, JUSTIFICACIÓN y objeto de las bases.

1. Las presentes bases se redactan de acuerdo con lo establecido en el art. 85.1.a) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RAELOTAU) y tiene por objeto establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación, por gestión indirecta, del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del sector 3 del Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM) de Yebes; tras haber sido resuelta la adjudicación del anterior programa del sector por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 29/03/2019, que ha devenido firme.

2. El PAU del sector 3 del POM fue aprobado por el Ayuntamiento y adjudicada su ejecución en régimen de gestión indirecta a la mercantil Eurogestión 2001, S.A., por acuerdo plenario de 06/10/2003.

El proyecto de urbanización fue aprobado con fecha 19/04/2004 (DOCM núm. 69 de 29/04/2004) y el de reparcelación el 29/06/2005 (DOCM núm. 160, de 11/08/2005). El proyecto de reparcelación no ha sido objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Pleno del Ayuntamiento de Yebes, en sesión celebrada el 29/03/2019 ha resuelto la adjudicación del programa por la concurrencia de la causa prevista en el art. 111, apartado, g) del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, esto es, por el incumplimiento de las siguientes obligaciones contractuales esenciales:

1º.- El Agente Urbanizador no realizó la prestación que constituye el objeto mismo del contrato al no ejecutar la urbanización del sector en el plazo de 48 meses previsto en la estipulación 1ª del convenio urbanístico, es decir, antes del 19/11/2009.

2º.- La urbanización sigue sin concluir a día de hoy.

3º.- Las obras que han sido ejecutadas lo han sido en términos diferentes a los pactados, en tanto que no se atienen al proyecto de urbanización aprobado.

4º.- El Agente Urbanizador no atendió los requerimientos municipales efectuados tras la solicitud de recepción de la urbanización, cuyo procedimiento caducó (resolución Alcaldía de 06/11/2006).

En todo caso, la resolución resultaba obligatoria por la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad que ostentaba la condición de Agente Urbanizador, una vez declararse concluido el concurso por auto del Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Madrid, de fecha 23/05/2013.

3. El apartado 1 del art. 85 del RAELOTAU establece que el procedimiento de aprobación de programas se puede iniciar de oficio por el Ayuntamiento mediante



la aprobación de las bases reguladoras. Con ello se da cumplimiento al dispositivo TERCERO, 5º del acuerdo de resolución del PAU antes indicado, que establece:

“5º.- Incoar, una vez firmes los presentes acuerdos, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del ámbito en la que otro urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada, particularmente la garantía que ha de incautarse, a ejecutar la programación que la sustituya; aprobando para ello las correspondientes bases de ejecución acordes a las determinaciones urbanísticas contenidas en la modificación del PAU que se tramitó entre 2006 y 2008 y que finalmente no resultó aprobada, por razón de que la urbanización se llevó a cabo conforme a dicha modificación favorablemente informada, lo que resultaría menos costoso en la cantidad de 104.281,01.- €, que adecuarla al proyecto de urbanización contenido en la alternativa técnico del programa cancelado (621.642,88.- € frente a 725.923,89.- €), como se ha acreditado en el expediente.

Con la nueva programación que se apruebe se dará también cumplimiento a la sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 1 de Guadalajara 427/2015 de 16/12/2015 y sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha núm. 154/2017, de fecha 24/07/2017. “

Así pues, esta nueva programación se aprueba con la finalidad de concluir la urbanización del ámbito que está ejecutada en un alto porcentaje, sin perjuicio de la facultad de quienes presenten alternativas técnicas de plantear modificaciones a la urbanización existente.

4. Las presentes bases regulan el contenido técnico, jurídico y económico de las proposiciones a presentar.

En lo que a las alternativas técnicas se refiere, se hace constar que la obra de urbanización ya ejecutada en el sector se llevó a cabo conforme a la modificación del PAU que se tramitó entre 2006 y 2008 y que finalmente no resultó aprobada. El respeto por parte de las alternativas técnicas que se presenten a la obra de urbanización ya ejecutada representaría un menor coste y por tanto haría económicamente más viable el desarrollo del ámbito.

Base 2ª. Régimen jurídico y tramitación de las bases.

1. Régimen Jurídico.

El presente documento de propuesta de bases se rige por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, (en adelante TRLOTAU) y los Reglamentos que lo desarrollan:

- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RP).
- Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del



Territorio y de la Actividad Urbanística (RAELOTAU).

Supletoriamente; por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; por la normativa de Contratación del Sector público, en particular la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014 (en lo sucesivo LCSP) y Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Igualmente resulta de aplicación la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL) y la normativa urbanística y técnica vigente en el momento de su aplicación.

2. Procedimiento de aprobación de las bases.

Las bases se tramitarán y aprobarán conforme al procedimiento que para las ordenanzas municipales dispone el art. 49 de la LRBRL, que establece los siguientes trámites:

- a. Aprobación inicial por el Pleno.
- b. Publicación de las bases en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia de Guadalajara, en el Diario Oficial de Castilla La Mancha y en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara; lo que determinará la apertura del periodo de información pública y audiencia a los interesados por plazo mínimo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- c. Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.
- d. Publicación del acuerdo de aprobación de las bases y del contenido íntegro de éstas en el Diario Oficial de Castilla La Mancha, en un diario de los de mayor publicidad del ámbito, y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Base 3ª. Delimitación del ámbito espacial del PAU, ordenación urbanística aplicable y estructura de propiedad.

1. Emplazamiento.

El sector, clasificado como residencial, se sitúa al norte del núcleo urbano de Yebes, entre los sectores residenciales 10 (al este) y 2 (al oeste) y el sector 4 de suelo terciario (al norte).

Se ubica en los parajes denominados "El Melgar" y "Cerro Quemado", a la derecha de la carretera de Horche a Valdarachas y delimitado por los siguientes caminos:

- El camino del Castillo.
- El camino que le separa del Sector 4.
- El camino que le separa del Sector 2.



Al NE el sector linda con el suelo rústico del paraje "Cerro Quemado", al Sur con la carretera de Valdarachas, al Oeste con "Las Pozas" y al Este con la carretera de Valdarachas y el Sector 10.

Superficie total: 60.900,23 m².

La topografía del terreno se caracteriza por presentar una pendiente con caída hacia la carretera de Horche a Valdarachas, esto es desde NO a SE.

En la zona colindante con el paraje de "Cerro Quemado", tiene algo más de pendiente, y es ahí donde se sitúa la cota más alta del sector (914,41 m).

La red hidrográfica es inexistente, no encontrándose entre los límites del polígono ningún arroyo o cauce público.

2. Ordenación urbanística aplicable.

El POM clasifica el suelo del sector como urbanizable residencial.

La Ordenación urbanística vigente aplicable a la actuación urbanizadora es la prevista en la ficha de desarrollo del sector obrante en el POM, que se inserta a continuación:

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE YEBES

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

DENOMINACIÓN	SECTOR-3 / AR-3
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA	66.700 m ² .
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA	25 Viv/Ha.
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40 m ² . u.a./m ² .s.
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Orcenanza 05. Edif. Residencial Unifamiliar Grados 1º y 2º. Orcenanza 03. Equipamiento comunitario. Orcenanza 02. Espacios Libres y Zonas Verdes. Orcenanza 01. Red viaria.
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	Las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los Planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10% del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados. En esta superficie de cesión obligatoria únicamente se podrá desarrollar promociones de viviendas de Protección Oficial. Todas estas cesiones se materializarán en el límite común con el Sector 2.
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO	Programa de Actuación Urbanizadora o cualquier otro establecido por la legislación.
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Todos los gastos de urbanización y gestión de todo el ámbito delimitado por el Sector correrán a cargo de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución. Todos los ámbitos de equipamiento, zonas verdes públicas y red viaria incluidos en el Sector tanto los correspondientes a Sistemas Locales como los Sistemas Generales adscritos deberán ser urbanizados con cargo al Sector en el que están incluidos o adscritos.
OTRAS CONDICIONES	Las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes pudiendo definirse otras en el PAU, sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso global. Deberán preservarse "in situ" los pies adultos de encina y quejigo que presenten buen porte ,evitando su traslado .Si éste fuera inevitable se deberá realizar bajo la coordinación del personal técnico de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara y con la autorización previa de dicha Consejería.

3. Estructura de la propiedad.

1. Finca registral 2093, procedente de la parcela 14 del plano de concentración. Propietario: Juan Jacinto Pastor Doñoro. Superficie: 13.778,23 m².
2. Fincas registrales 2026 y 2092, procedentes de la parcela 63 del plano de concentración. Propietario: Proyectos Inmobiliarios Herrero, S.A. Superficie total: 34.206,00 m².



3. Finca registral 2091, procedente de la parcela 12 del plano de concentración. Propietario: Proyectos Inmobiliarios Herrero, S.A. Superficie: 18.080,00 m².

4. Finca registral 2090, procedente de la parcela 11 del plano de concentración. Propietario: Proyectos Inmobiliarios Herrero, S.A. Superficie: 2.990,00 m².

Según mediciones topográficas, las superficies totales son las siguientes:

◦ Parcelas agrupadas Pinhera, S.A.	44.211,03 m ²
◦ Parcela Herederos de Ambrosia Pastor Sánchez	13.778,23 m ²
◦ Parcela Dominio Público	2.910,97 m ²

TOTAL 60.900,23 m²

Se hace constar que la mercantil titular de las finas 2 a 4, Proyectos Inmobiliarios Herrero, S.A., declarada en concurso por auto de fecha 14/10/2009 del titular del Juzgado de lo Mercantil, núm. 3 de Madrid (BOE núm. 271, de 10/11/2009), fue liquidada y extinguida al declararse concluido el concurso por auto del Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Madrid, de fecha 23/05/2013 (BORM núm. 149, de 07/08/2013).

Por tanto, las fincas están inscritas en el Registro a nombre de una sociedad desaparecida, aunque existe un acreedor hipotecario que no ha ejercitado hasta la fecha acción alguna sobre las mismas.

Base 4^a. Determinaciones relativas a las alternativas técnicas.

1. La alternativa técnica del programa de actuación urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en el apartado 1 del art. 76 del RAELOTAU que comprenderá:

- a. Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada prevista en el POM.
- b. Proyecto de urbanización que habrá de cumplir los requisitos establecidos en el art. 111 del TRLOTAU.
En el proyecto de urbanización habrá de señalarse la obra ya ejecutada procedente del anterior PAU que se respetará en la nueva alternativa técnica y la obra nueva que completará la existente.
- c. Informe de Sostenibilidad económica (art 30.3 TRLOTAU) que se incluirá en la memoria de la Alternativa Técnica.

2. Tal y como se ha indicado en la base 1^a las alternativas técnicas que se presenten garantizarán la conclusión de la urbanización ejecutada en el marco del PAU resuelto.

Base 5^a. Determinaciones relativas a las propuestas de convenios urbanísticos y proposiciones jurídico - económicas.



1. Los convenios y la proposición jurídico-económica tendrán, como mínimo el contenido previsto en los arts. 110.4.2 del TRLOTAU y 13, 76.2, 76.4 y 97 del RAELOTAU, a saber:

a) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con el Ayuntamiento y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares, podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

En ningún caso se podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste. No se podrá prever o establecer, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del TRLOTAU o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.

b) Proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- Gastos totales de urbanización del PAU, de acuerdo con lo establecido en el número 1 del art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAELOTAU, identificando como mínimo, el presupuesto detallado de ejecución material, los gastos generales, el beneficio del urbanizador, así como el presupuesto de contrata de la totalidad de las obras de urbanización.

Para cuantificar los gastos totales de urbanización habrá de tomarse en consideración la obra ya ejecutada que resulte conforme a la alternativa técnica (proyecto de urbanización) que se presente o asuma.

Conforme consta en el expediente de resolución del PAU que se adjudicó el 06/10/2003, la estimación de la valoración de las obras de urbanización pendientes de ejecución asciende a 621.642,88.- €, según el siguiente detalle:



CENCEPTO	PRECIO DESGLOSADO SEGÚN AÑO DE VALORACIÓN		PEM	G.G. Y B.I.	IVA 21%	PEC	Honorarios Técnicos 9%	Total
	AÑO	PRECIO						
B.1.- DESBROZADO GENERAL DE LAS ZONAS COMUNES	2018	7.522.16	7.456.82	1.416.80	1.565.93	10.439.54	939.56	11.379.10
B.2.- REASFALTADO DE LA TOTALIDAD DEL VIARIO	2018	115.193.53	114.192.86	21.696.64	23.980.50	159.870.00	14.388.30	174.258.30
B.6.- PARTE PROPORCIONAL DEL VIAL 5 SIN EJECUTAR	2003	27.316.83	31.479.20	5.981.05	6.610.63	44.070.88	3.966.38	48.037.26
B.7.- SEÑALIZACIÓN DEL VIAL 3	2012	185.22	195.54	37.15	41.06	273.76	24.64	298.40
B.8.- ZONAS VERDES	2003	21.115.35	24.332.78	4.623.23	5.109.88	34.065.89	3.065.93	37.131.81
B.9.- REPARO / PUESTA A PUNTO DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS	2003	109.968.90	126.725.27	24.077.80	26.612.31	177.415.38	15.967.38	193.382.77
HONORARIOS REDACCIÓN PAU (6 POR 100 R. URBANIZACIÓN)								157.155.24
TOTAL								621.642.88

- Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 del RAELOTAU no puedan ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al Proyecto de Reparcelación planteándose, en este caso, una valoración preliminar de los costes de cese de actividad, traslados, derechos de retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.

- Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del PAU que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador y del pago de los gastos de urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

- Compromisos adicionales de interés público que asuma el agente urbanizador, a su costa, tales como aportaciones voluntarias a los patrimonios públicos de suelo sobre parcelas que resulten de su propiedad, financiación de las obras adicionales a la mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.

- Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al agente urbanizador o los propietarios.

- Fijación del coeficiente considerado como parte alícuota (expresada en tanto por uno y tanto por ciento), de los aprovechamientos privativos susceptibles de apropiación por los titulares de suelo y que corresponderá al agente urbanizador como retribución por los gastos de urbanización que asume y siendo aplicable cuando proceda la retribución en terrenos. Este coeficiente deberá estar justificado en un estudio de mercado.

- Precio del suelo a efectos del cambio aplicable cuando proceda la



retribución en terrenos, que deberá estar justificado en un estudio de mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar.

- Valoración de los compromisos que el agente urbanizador se proponga asumir a su costa, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los gastos de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

- Garantía mínima del siete por ciento (7%) de los gastos de urbanización pendientes. Esta garantía, dado que la urbanización está parcialmente ejecutada a resultas de la anterior programación, habrá de ser necesariamente financiera.

- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios de suelo, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstos, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

2. Conforme establece el dispositivo TERCERO del acuerdo de resolución del PAU adoptado el 29/03/2019 y para dar cumplimiento a la sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 1 de Guadalajara núm. 427/2015 de 16/12/2015; el Ayuntamiento afectará la garantía del 7 por 100 de las obras de urbanización prevista en el art. 110.3.d) de la LOTAU y que se constituyó el 23/02/2004 por 130.962,70.- €, a la ejecución de las obras pendientes. Su importe se satisfará al Agente Urbanizador una vez concluidas y recibidas sin reserva alguna las obras de urbanización.

3. Consta en el Ayuntamiento que el propietario de la parcela 1 de las aportadas (Base 3ª, apartado 3), finca registral 2093; ha satisfecho la totalidad de las cuotas de urbanización que le correspondían conforme al programa adjudicado el 06/10/2003. Por tanto, cualquier proposición jurídico - económica que se presente habrá de prever que las obras de urbanización se financien exclusivamente con las cuotas de urbanización de los suelos de los que aparece como titular Proyectos Inmobiliarios Herrero, S.A., propietario único a esta fecha del resto de suelos y que ostentaba la condición de Agente Urbanizador del programa adjudicado en 2003.

Base 6ª. Capacidad para ser agente urbanizador.

Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del PAU del sector 3 del POM, todas aquellas personas naturales o jurídicas, españolas y extranjeras; en el caso de las naturales que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y en el de las jurídicas que estén legalmente constituidas. En ambos casos, que no estén comprendidas en ninguna de las excepciones previstas en la normativa aplicable, sean o no propietarios de terrenos en el ámbito afectado, y estén clasificados o reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles en estas Bases, por el TRLOTAU, y supletoriamente por la normativa de contratación del sector público.

En ningún caso podrán resultar adjudicatarios del PAU, bajo sanción de nulidad de



pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico, o comprendidos en alguno de los supuestos contemplados en la normativa de contratos del sector público.

Las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante su solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Agrupaciones de Interés Urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita.

1. Capacidad de obrar.

La capacidad de obrar del empresario se acreditará en la forma prevista en el art. 84 de la LCSP, esto es:

- a. La de los empresarios individuales mediante copia auténtica del DNI o, en su caso, el documento que haga sus veces.
La de los empresarios que fueran personas jurídicas presentando la escritura de constitución o de modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que les sea aplicable. Si no lo fuere, presentarán la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritas, en su caso, en el correspondiente registro oficial.
- b. La de los empresarios no españoles que sean nacionales de estados miembros de la Unión Europea por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente de acuerdo con las disposiciones reglamentarias de aplicación.
- c. La de los demás empresarios extranjeros, con informe de la Misión Diplomática permanente de España en el Estado correspondiente o de la oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.
- d. Declaración responsable de no incurrir en prohibición de contratar, prevista en los arts. 140 y 141 de la LCSP. Se establece modelo de declaración como Anexo 2.

2. Prohibición de contratar.

La prueba, por parte de los empresarios, de la no concurrencia de alguna de las prohibiciones para contratar, relacionadas en el art. 71 de la LCSP podrá realizarse:

- a. Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.
- b. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.



En ningún caso podrán resultar adjudicatarios de un programa de actuación urbanizadora aquellos sujetos que estén incursos en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación de contratos del sector público.

3. Representación.

La representación se acreditará con poder otorgado a favor de quien o quienes suscriban la proposición junto a una copia auténtica del documento nacional de identidad del apoderado o de los apoderados.

Los empresarios que concurran agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven de la adjudicación del PAU hasta su finalización, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados, que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

Además, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal de empresas (UTE) deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyen y la participación de cada uno, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del PAU. A estos efectos deberán aportar un documento, que podrá ser privado, en el que, para el caso que resulten adjudicatarios, se comprometan a constituir la UTE. Este documento deberá ir firmado por el representante de cada una de las empresas y en él se expresará la persona a quien designan como representante de la UTE ante la Administración para todos los efectos relativos al contrato, así como la participación que a cada uno de ellas corresponda en la UTE.

4. Solvencia técnica y financiera.

La solvencia técnica se justificará de modo distinto en función de que se pretenda o no la adjudicación de la ejecución material de las obras de urbanización, por uno o varios de los siguientes medios:

- a. Si no se pretende la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, no se exigirá clasificación del contratista (artículo 77 de la LCSP), debiendo acreditarse la solvencia profesional siguiendo lo establecido en el artículo 90 de la LCSP.
- b. Si se pretende la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, la Solvencia técnica deberá acreditarse siguiendo lo establecido en el artículo 88 de la LCSP.
- c. Para el supuesto de que el PAU sea formulado o promovido por los propietarios de los terrenos, constituidos o no en una agrupación de interés urbanístico, bastará la acreditación y solvencia del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en la actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del asesoramiento jurídico de la actuación.

5. Solvencia Económico-Financiera.



Se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

- a. Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
- b. Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda o, para aquellos empresarios no obligados a presentarlas, los libros de contabilidad debidamente legalizados.
- c. Declaración sobre el volumen global de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la gestión y ejecución urbanísticas, referido como máximo a los ocho últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.
- d. Para el caso de que el PAU sea promovido por los propietarios de los terrenos constituidos o no en una agrupación de interés urbanístico la solvencia económico-financiera podrá acreditarse con la presentación de los títulos de propiedad de los terrenos.
- e. No será exigible la clasificación a los aspirantes a urbanizador, salvo que el concurso incluyera la selección conjunta de urbanizador y contratista de obras con capacidad suficiente para la ejecución de las mismas, en los términos establecidos en los arts. 86.2.d) y 104.2 del RAELOTAU.

Base 7ª. Procedimiento para la presentación de alternativas técnicas y demás documentación integrante del Programa.

1. Información pública.

1.1. El procedimiento licitatorio para la selección del agente urbanizador se sujetará a lo dispuesto en el TRLOTAU, los reglamentos que la desarrollan y las presentes bases.

Este concreto procedimiento para la adjudicación del PAU del sector 3 del POM de Yebes, se inicia de oficio, en sede municipal, lo que impide la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el art. 121 del TRALOTAU y 91 del RAELOTAU.

1.2. La publicación del acuerdo de aprobación de las bases y del contenido íntegro de éstas se practicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha. En el mismo anuncio, que se publicará también en la sede electrónica del Ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, se abrirá un período de 20 días para la formulación de alternativas técnicas.

1.3. En el supuesto de que la alternativa técnica presentada se ajuste a las bases aprobadas el Ayuntamiento procederá a:

A) Notificar formal e individualmente a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta. Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad (Registro de la Propiedad) o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio



sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

La notificación contendrá la misma información que el edicto regulado en la letra B) siguiente.

B) Someter a información pública durante el plazo de 20 días. Este plazo se ampliará, al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el PAU deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

En el edicto que se publique se incluirá la siguiente información:

- a. El plazo de duración de la información pública a la que se somete la alternativa.
- b. La fecha de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de las bases para la adjudicación del PAU.
- c. Identificación del promotor de la actuación.
- d. Descripción del ámbito objeto de actuación mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos y referencia a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.
- e. Advertencia de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores. En el supuesto de que se hubiera sometido a información pública una alternativa técnica, se advertirá igualmente de la posibilidad de formular alegaciones frente a ella.
- f. Expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 91 del RAELOTAU.
- g. Advertencia de que las personas propietarias podrán declinar cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, renunciando mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del PAU, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

1.4. El Ayuntamiento, o en su caso el proponente de la alternativa a través de ésta y a su costa, deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad, en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se



deberá acompañar la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto previstos en el TRLOTAU.

1.5. En el caso en que durante el período de información pública se presentasen alternativas técnicas en competencia que ampliasen el ámbito de actuación previsto, se notificará de forma inmediata a las personas titulares de derechos afectados por la variante propuesta en la misma forma establecida en el número anterior.

Sólo se podrá presentar una única alternativa técnica de PAU por quien esté interesado en competir por la adjudicación de la gestión de la ejecución del mismo.

Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, acompañadas de la documentación expresada en el art. 76.1 del RAELOTAU.

2. Presentación de alternativas técnicas.

2.1. Si durante los primeros 10 días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica que, dentro de los términos establecidos en estas bases, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con respecto a su ordenación detallada porque así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara garantía por importe del cinco por ciento (5 %) del presupuesto de ejecución por contrata, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el art. 75.d) del RAELOTAU; el plazo de 20 días antes citado quedará prorrogado por 20 días adicionales.

De esta prórroga únicamente podrá beneficiarse, en lo que a presentación de alternativa se refiere, quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida. Si el solicitante no presentara finalmente la alternativa técnica comprometida, perderá la garantía constituida.

Sin perjuicio de lo anterior y con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo mínimo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa durante el aludido plazo, haya sido éste prorrogado o no, se suplementará dicho período en los días necesarios hasta alcanzar el mínimo de veinte días para cada una de ellas.

2.2. Las prórrogas, en cualquiera de las modalidades descritas en el número anterior, se harán constar en el expediente, se anunciarán en la sede electrónica del Ayuntamiento de Yebes y se comunicarán a quienes, por desconocerlas, presenten plicas prematuramente. Asimismo también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.



3. Presentación de proposiciones jurídico-económicas.

3.1. Finalizado totalmente el período de información pública y presentación de alternativas, cualquier persona podrá presentar proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios, en plica cerrada, durante los diez días siguientes a la finalización de dicho período, referidas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas, ya sea a la propia o a la del resto de concursantes. En todo caso, cada licitador tan sólo podrá presentar una única propuesta de convenio y una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica.

3.2. En el supuesto de que quien presente proposición jurídico-económica no hubiera presentado inicialmente alternativa técnica propia, a su proposición deberá acompañar los documentos por los que se acredite la personalidad del postulante, justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación aplicable al contrato de gestión de servicios públicos; sin que resulte exigible la clasificación, salvo que en el caso de que se pretenda la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización.

3.3. La presentación de proposiciones y propuestas de convenio podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, dentro del plazo de 10 días señalado, respetándose siempre el secreto de su contenido. El licitador deberá justificar ante el Ayuntamiento ese mismo día la presentación efectuada, mediante la remisión por cualquier medio fehaciente, especificando la fecha y hora de imposición, la identificación de la persona remitente y de su representante, la identificación de la persona destinataria y la licitación a la que se concurre, por referencia al anuncio de la misma.

Transcurridos 10 días desde la fecha indicada sin que el Ayuntamiento haya recibido las plicas, éstas no serán admitidas en ningún caso.

Una vez finalizado el plazo de recepción o tan pronto sean recibidas en caso de haberse anunciado la presentación, la Secretaría del Ayuntamiento expedirá certificación de la documentación recibida.

4. Apertura de plicas.

4.1. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas o del plazo de 10 días a que se refiere el apartado 3.3 anterior. De su desarrollo y resultado se levantará acta bajo fe pública del Secretario del Ayuntamiento o funcionario en quien delegue.

4.2. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación a todos los efectos durante los 20 días siguientes al de apertura de plicas. Las personas competidoras, durante este período, podrán asociarse uniando sus proposiciones en una única que, acompañada de la correspondiente solicitud



dirigida al Ayuntamiento, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.

4.3. Las personas propietarias o afectadas por la actuación formular oposición debidamente justificada a la previsión de costes de ejecución material de las obras de urbanización.

5. Aprobación y adjudicación del PAU en régimen de gestión indirecta.

5.1. Concluidas las actuaciones anteriores, el órgano competente, en aplicación de estas bases y considerando en todo caso los informes técnicos y jurídicos emitidos a tal fin, adoptará acuerdo suficientemente motivado en alguno de los siguientes sentidos:

- a. Determinará, introduciendo las modificaciones que procedan, el programa de actuación urbanizadora que entienda más conforme con el interés general definiendo su contenido mediante la elección, en su caso, de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica, de entre las diversas iniciativas presentadas, a fin de que prosiga la tramitación para su aprobación y adjudicación.
- b. Rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a estas bases, resolviendo la no programación del terreno y la convocatoria de concurso en orden a su adjudicación, la formulación de nuevas Bases o proceder, en su caso, a la ejecución en régimen de gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para el interés público.

5.2. Adoptado el acuerdo referido en la letra a) del número anterior, el Ayuntamiento procederá a recabar el preceptivo informe técnico-jurídico sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. El informe deberá ser emitido en el plazo de un mes y se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

5.3. En todo caso, si antes de la aprobación definitiva del PAU, el Ayuntamiento observara la falta de notificación a alguna persona propietaria afectada por la actuación, procederá a notificarle abriendo un plazo excepcional de veinte días exclusivamente para presentar alegaciones en el procedimiento.

5.4. Los acuerdos adoptados en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las bases establecidas.

5.5. El plazo para que el Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación del PAU será de 40 días desde la fecha en que el Ayuntamiento dispone de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del programa.



La aprobación del PAU implicará la atribución a la persona adjudicataria de la condición de agente responsable de la gestión de la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, no surtiendo efecto alguno hasta que este haya sido formalizado.

El acuerdo de aprobación podrá adjudicar, motivadamente y en función de estas bases, la gestión de la ejecución del PAU a quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica correspondiente más adecuada a la alternativa técnica adoptada.

5.6. Cuando se presente una única propuesta de PAU basada totalmente en la ordenación urbanística en vigor y formalizada debidamente y reuniendo todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo máximo sin resolución expresa por el órgano municipal competente, el proponente podrá entender producida la aprobación y adjudicación por silencio administrativo y, en tal caso, previa presentación de la preceptiva garantía, requerir al Ayuntamiento para que proceda a la suscripción del correspondiente convenio.

Base 8ª. Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El artículo 86.2.e) del RAELOTAU establece la obligatoriedad, en su caso y de conformidad con la legislación ambiental, de informe de sostenibilidad y/o impacto ambiental por razón de la propuesta de ordenación efectuada y/o de las obras de urbanización respectivamente, por lo que el Ayuntamiento ha formulado la pertinente consulta, habiéndose emitido informe con fecha 21/08/2019 por parte del Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en el que se concluye que el programa no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Base 9ª. Garantías del Programa de Actuación Urbanizadora.

1. Quienes resulten adjudicatarios del PAU tendrán que constituir, en la forma y a los efectos previos en la normativa de contratos del sector público, una garantía equivalente al siete por ciento (7 %), como mínimo, del presupuesto de ejecución por contrata, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el art. 75.d) del RAELOTAU.

Esta garantía, prevista en el art. 110.3.d) del TRLOTAU, asegurará el cumplimiento de los compromisos y las obligaciones derivadas del proceso urbanizador, así como de todas las previsiones recogidas en el PAU. Por ello, no responde exclusivamente del importe de la obra urbanizadora; sino que se extiende a los compromisos derivados del programa, entre los que se encuentran los asumidos entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento en el convenio urbanístico de colaboración administrativa; además de los asumidos entre Agente y los propietarios, en la proposición jurídico-económica.

2. Tal y como se ha indicado en la base 5ª, apartado 1.b), dado que parte de las obras de urbanización del sector ya están ejecutadas y que consiguientemente las



obra pendientes son de menor cuantía, la garantía prevista en el art. 110.3.b) del TRLOTAU habrá de ser necesariamente de naturaleza financiera, y no real.

Una vez constituida la garantía definitiva por el adjudicatario y firmado el convenio urbanístico, cualquier variación al alza que se produzca sobre el presupuesto determinará la obligación de suplementar la garantía hasta cubrir al menos el citado 7%.

Base 10ª. Criterios de adjudicación del programa.

La resolución administrativa sobre la adjudicación del Programa deberá ajustarse a la valoración de estos criterios.

1. Valoración de la alternativa técnica. Hasta 50 puntos.

Se establecen los siguientes criterios:

a) El proyecto de urbanización habrá de recoger necesariamente iluminación con tecnología led, para la red de alumbrado público municipal.

b) Mayor idoneidad de la solución propuesta en Plan Parcial, con un máximo de quince (15) puntos, valorando la ordenación y zonificación realizada, y debiendo justificarse las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización.

c) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica, con un máximo de quince (15) puntos, en función de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia energética y de sostenibilidad ambiental, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización.

En este apartado se valorará con 10 puntos aquellos proyectos de urbanización que solucionen los centros de transformación previstos en el sector con instalaciones subterráneas, para no causar impacto visual sobre la urbanización.

d) Mayores calidades en los acabados y materiales empleados, con un máximo de diez (10) puntos

e) Menores precios de la ejecución de la obra, con un máximo de diez (10) puntos

2. Valoración de la proposición jurídico-económica. Hasta 50 puntos.

Se establecen los siguientes criterios:

a) Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, se valorará con un máximo de diez (20) puntos. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:



$$P = 20 \times H/H1$$

dónde

P = número total de puntos.

H = plazo más breve propuesto por un participante (en meses).

H1 = plazo propuesto por el participante (en meses).

b) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expresado de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo, que se valorará con un máximo de veinte (20) puntos. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 10 \times H/H1$$

dónde:

P = número de puntos.

H = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante (en % sobre el total).

H1 = disponibilidad de suelo propuesto por el participante (en % sobre el total).

c) Menor beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación, se valorará con un máximo de diez (10) puntos. Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = 10 \times H/H1$$

dónde:

P = número de puntos.

H = menor beneficio del urbanizador propuesto por un participante (en % de beneficio propuesto).

H1 = beneficio del urbanizador propuesto por el participante (3n % de beneficio propuesto).

d) Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del urbanizador, conceptuado como aportaciones valoradas al patrimonio público del suelo, que se valorará con un máximo de cinco (5) puntos. Se valorará de acuerdo



a la siguiente fórmula:

$$P = 10 \times H/H1$$

dónde:

P = número de puntos.

H = mayor aportación propuesta por un participante (en € o su contravalor en €).

H1 = aportación propuesta por el participante (en € o su contravalor en €).

Base 11ª. CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN Y DESARROLLO del programa.

1. El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación del programa confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, previa prestación de la garantía definitiva que proceda.

Cuando no resulte seleccionado como urbanizador quien, con su iniciativa, dio lugar a la tramitación en competencia o formuló la alternativa técnica seleccionada que total o parcialmente sirvió para la adjudicación del programa, conforme dispone el art. 98 del RAELOTAU, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la alternativa técnica, el anteproyecto de urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

2. En el plazo de un (1) mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del PAU al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del Programa, de acuerdo con lo previsto en los arts. 14 y 97 del RAELOTAU.

El convenio urbanístico será firmado por el Alcalde, el urbanizador, aquellos propietarios que voluntariamente se hayan adherido al mismo y el Secretario del Ayuntamiento como fedatario público; pudiendo elevarse a escritura pública cuando lo solicite alguna de las partes, siendo los gastos derivados de su otorgamiento asumidos por el que así lo haga.

3. La aprobación y adjudicación del PAU implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Base 12ª. PLAZOS DE EJECUCIÓN del programa.

1. Dado que en la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico el proponente manifiesta los plazos para el inicio y finalización de la urbanización, el plazo para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación, el plazo máximo de edificación de solares y las penalidades por incumplimiento, dichos plazos serán fijados por el Ayuntamiento en el acuerdo de



adjudicación del PAU cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. Los plazos para el inicio y finalización de la urbanización deberán ajustarse a lo previsto en el art. 110 del TRLOTAU, previendo el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de un (1) año desde su inicio.
- b. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, plazos más amplios o prórrogas de éstos.

2. Se establece los siguientes plazos máximos para cada una de las siguientes actividades:

a) La presentación de los Proyectos completos de urbanización, deberán tener lugar en el plazo de tres (3) meses desde la suscripción del convenio urbanístico.

b) El inicio del procedimiento de selección del contratista ejecutor de las obras de urbanización, en su caso, tendrá lugar en el plazo de un (1) mes desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y del pliego de condiciones aprobado al efecto, en virtud de lo prescrito en el art. 104 del RAELOTAU.

c) En el plazo de un (1) mes desde la adjudicación del PAU y con carácter previo a la formulación del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento, conforme ordena el art. 100 del RAELOTAU notificará a los propietarios afectados por la actuación, las características y condiciones básicas del programa adjudicado que, como mínimo, serán las siguientes:

- Ámbito de actuación
- Plazos de ejecución
- Gastos de urbanización (describiendo el presupuesto de contrata, los gastos generales, los costes de indemnización que pudieran existir si no fuera posible su determinación precisa en esta fase).
- Beneficio del urbanizador
- Aprovechamiento privativo que les corresponde a los propietarios.
- Valor residual de repercusión del suelo urbanizado y sin urbanizar.
- Cuotas de urbanización y coeficiente de canje.

Según el art. 108.4 del RAELOTAU, dentro del plazo de un mes desde la apertura de las proposiciones jurídico-económicas, los propietarios de suelo podrán manifestar su discrepancia sobre la previsión de costes y gastos de urbanización, pudiendo ejercitar el derecho a informe pericial establecido en dicho artículo.



Para expresar su disconformidad con el porcentaje de aprovechamiento propuesto por el urbanizador, podrá ejercitar la aplicación del derecho al abono en metálico dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del PAU, salvo que el urbanizador ejerza la prerrogativa establecida en el art. 107.c) del RAELOTAU.

d) El urbanizador redactará el proyecto de reparcelación y deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo dos (2) meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución.

e) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el máximo de dos (2) meses desde la contratación de las mismas, siempre y cuando se halle aprobado e inscrito el proyecto de reparcelación. El inicio, de las obras se acreditará mediante la correspondiente acta de replanteo suscrita por el urbanizador, la dirección facultativa como representante de la contrata y al menos por un técnico municipal, con el contenido establecido en el art. 105 del RAELOTAU.

f) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de un (1) año desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por la dirección facultativa de las mismas.

Este plazo de urbanización previsto, podrá ser ampliado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al amparo de lo previsto en el art. 75.b) del RAELOTAU.

Base 13ª. PENALIDADES.

Las penalizaciones por incumplimiento del urbanizador serán las generales establecidas por la normativa de contratación del sector público, así como las reguladas en estas bases de aplicación.

Sin perjuicio de lo anterior, si el agente urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución del convenio, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplir el plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución de la adjudicación (art. 114.1.d) del RAELOTAU) con pérdida de la garantía de promoción o por la imposición de penalidad del 0,00005% del precio de adjudicación del programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 30% del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del convenio.

Base 14ª. Cumplimiento, recepción, resolución, prerrogativas del Programa.

1. Cumplimiento del Programa.

El convenio se entenderá cumplido con la correcta ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el agente urbanizador



haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, según lo establecido en los arts. 135 y 136 del TRLOTAU y 181 a 185 del RAELOTAU.

2. Recepción de las obras de urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, el agente urbanizador solicitará al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización, adjuntando la siguiente documentación:

- Acreditativa del pago efectivo de las obras.
- Certificados final de obra expedidos por la dirección facultativa
- Informes de los organismos de control.
- Boletines, certificados y aprobación exigidas para poner en funcionamiento las redes de electricidad, telefonía, agua y gas en su caso.

El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización, serán los establecidos en el TRLOTAU y RAELOTAU.

3. Resolución del Programa.

3.1. Serán causas de resolución del PAU, conforme establece el art. 125 TRLOTAU y 114 del RAELOTAU, las siguientes:

- a) La muerte del urbanizador persona física, salvo que el Ayuntamiento acuerde la continuación del contrato con sus sucesores previa solicitud de los mismos acreditando su condición; su incapacidad sobrevenida declarada judicialmente, salvo la continuación de la persona representante en nombre y por cuenta de aquél y la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad adjudicataria mediante su disolución.
- b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.
- c) El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y la persona adjudicataria cuando no concurra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato.
- d) La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público. Si el retraso no fuera imputable al urbanizador, el Ayuntamiento podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo.
- e) Las variaciones en las previsiones del PAU aprobado derivadas de



decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación urbanizadora, cuando, por su importancia, afecten en más de un veinte por ciento el coste de las obligaciones asumidas por la persona adjudicataria; salvo que por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos o que para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita culminar la urbanización de la unidad de actuación.

f) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del PAU.

g) Aquellas que expresamente se establezcan en el PAU.

3.2. El procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU se iniciará y tramitará según lo preceptuado por el art. 114 y siguientes del RAELOTAU.

4. Prerrogativas de la administración.

El Ayuntamiento ostentará todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación urbanística, autonómica o estatal, y de contratación administrativa. Entre ellas, las de interpretar los convenios y contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las presentes Bases y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el TRLOTAU y sus reglamentos.

Base 15ª. Contratación obras de urbanización.

1. Si el agente urbanizador adjudicatario del PAU contratara la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, lo hará de acuerdo con las siguientes reglas, establecidas por el art. 104 del RAELOTAU:

a) La contratación de las obras de urbanización podrá efectuarse de manera parcial, mediante su división en lotes, cuando circunstancias técnicas lo aconsejen, sin que quepa fraccionarlas con el sólo propósito de eludir los requisitos establecidos por la ley reguladora de los contratos del sector público.

b) Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, las siguientes:

- Presupuesto de Licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el PAU aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará un principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.

- Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e



identificación del lugar en que deberán depositarse. Las ofertas se presentarán en sobres cerrado, selladas y firmadas en todas sus hojas por el contratista, de cuya entrega se facilitará justificante por el urbanizador. El contratista deberá depositar igualmente, en sobre cerrado, en el registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.

- Características del contratista y, en concreto, las relativas a la capacidad de obrar y a la solvencia económica, financiera y técnica, así como a la no afectación por prohibición legal alguna para contratar con las Administraciones Públicas.

- Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por el Ayuntamiento, que deberá resolver sobre él en el plazo de veinte días desde su presentación, entendiéndose automáticamente aprobado por el mero transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa alguna.

d) El contrato deberá adjudicarse por procedimiento abierto, al que deberá admitirse a todo contratista que reúna las condiciones requeridas y cuya convocatoria se anunciará en la forma y con los requisitos establecidos en las Bases y, en su defecto, para el contrato de obras públicas en la legislación de contratos del sector público. El Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de otros procedimientos cuando razones de interés público lo aconsejen.

e) La selección del contratista por el urbanizador será comunicada al Ayuntamiento a los efectos de su aprobación por ésta, que deberá otorgarla cuando el contratista y la proposición por éste formulada reúnan todos los requisitos legales, dentro de los veinte días siguientes a la comunicación recibida, transcurrido cuyo plazo se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo.

f) Las relaciones entre el urbanizador y el contratista se regirán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho Privado.

2. El responsable de la ejecución del Programa será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo.

Base 16ª. impugnación de las Bases y Jurisdicción.

1. Contra estas bases podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

2. Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del convenio entre la Administración y el agente urbanizador seleccionado en pública



concurrentia.