



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

📞 949 88 75 72



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 128, fecha: miércoles, 07 de Julio de 2021

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO POZO DE GUADALAJARA

APROBACION DEFINITIVA BASES DEL PAU URBANISMO SECTOR 2

2119

CERTIFICADO ACUERDO PLENARIO

D^a. CRISTINA GARCÍA HERNÁNDEZ, Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Pozo de Guadalajara,

CERTIFICO

Que, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pozo de Guadalajara, de fecha 17 de mayo de 2021, en sesión ordinaria se adoptó la Resolución del tenor literal siguiente:

«INFORME -PROPUESTA DE SECRETARÍA

En relación con el expediente relativo al Programa de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular a desarrollar en régimen de gestión indirecta, en cumplimiento de la Providencia de Alcaldía emito el siguiente informe-propuesta de resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base en los siguientes,



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En relación con el expediente para promover un Programa de Actuación Urbanizadora, en ejecución del Plan de Ordenación Municipal, para el desarrollo de la zona que afecta a:

Sector:	Programa de Actuación Urbanística (en adelante P.A.U.) del SECTOR IND. 2 del Plan de Ordenación Municipal
---------	--

SEGUNDO. A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	Fecha/N.º	Observaciones
Alternativa técnica presentada por el interesado	12/06/2020	Se le requiere modifique y adecue a Legislación Urbanística. Presenta todo correcto en fecha 26 de enero 2021
Informe de Secretaría	18/12/2020	
Informe de los Servicios Técnicos Municipales	19/01/21	Contestado favorable en fecha de 27/01/21
Resolución de Alcaldía de Inicio	27/01/21	
Acuerdo del Pleno	27/01/21	
Bases para la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora	19/02/21	Técnico Municipal
Informe-Propuesta de Secretaría	25/02/2021	
Acuerdo del Pleno	02/03/2021	
Anuncio en el Boletín	11/03/2021	
Certificado de Secretaría sobre las Alegaciones Presentadas	12/05/2021	
Informe de los Servicios Técnicos de las Alegaciones Presentadas	30/04/2021	

LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable al asunto es la siguiente:

- Los artículos 67 y 68, 110, 117 y 120 a 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.
- Los artículos 71 a 101 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril.
- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación por el Pleno de conformidad con el artículo 120.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del



Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo y con el artículo 86.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.

- En fecha 26.04.2021 y con R.E.: 2021-E-RC-295 - Ayto. Pozo de Guadalajara; D. Marcos Baldominos de Prada; presenta escrito de 'alegaciones' al 'Programa de Actuación Urbanizadora' del 'Suelo Urbanizable', 'SECTOR Ind. 2' del 'POM' de Pozo de Guadalajara.

- En fecha 26.04.2021 y con R.E.: 2021-E-RC-296 - Ayto. Pozo de Guadalajara; Dña. María Ángeles de la Iglesia Moreno; presenta escrito de 'alegaciones' al 'Programa de Actuación Urbanizadora' del 'Suelo Urbanizable', 'SECTOR Ind. 2' del 'POM' de Pozo de Guadalajara.

- En fecha 26.04.2021 y con R.E.: 2021-E-RC-297 - Ayto. Pozo de Guadalajara; Dña. Gloria Baldominos Baldominos, Dña. María Belén Baldominos Baldominos y Dña.Noelia Baldominos Baldominos; presentan escrito de 'alegaciones' al 'Programa de Actuación Urbanizadora' del 'Suelo Urbanizable', 'SECTOR Ind. 2' del 'POM' de Pozo de Guadalajara.

- En fecha 26.04.2021 y con R.E.: 2021-E-RC-302 - Ayto. Pozo de Guadalajara; D. Carlos Gómez Doñoro; presenta escrito de 'alegaciones' al 'Programa de Actuación Urbanizadora' del 'Suelo Urbanizable', 'SECTOR Ind. 2' del 'POM' de Pozo de Guadalajara.

CONSIDERACIONES

- Que, debido a que todas las 'alegaciones' presentadas tienen el mismo contenido; se contestan en los siguientes epígrafes estas, sin hacer referencia al 'alegante'.

- Que, debido a los diferentes asuntos tratados, y con el fin de clarificar las respuestas; en primer término, se transcribe la 'alegación' (en 'cursiva'), exponiendo posteriormente la respuesta y si, (únicamente a efectos técnicos) estas deben ser consideradas o no

+ Alegación:



´PREVIO.- Sobre la condición de titulares afectados de propietarios de fincas externas al Sector Industrial 2.

+ Respuesta a la alegación

El art. 120.4 del ´Tr-LOTAU´ dice literalmente: ´Será preceptiva la notificación formal e individual a los titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta (...); considerándose ´afectados´ de la ´actuación urbanizadora´, no únicamente los propietarios de las parcelas que forman el sector, sino también aquellos vecinos colindantes.

- Que, únicamente se encuentran incluidas en el sector, las parcelas que se detallan en el documento expuesto a información pública, y que forma parte del ´PAU´, de título ´Plan Parcial de Mejora´

- Tal y como se explica en los epígrafes anteriores, a juicio del técnico que suscribe, se considera aclarado lo transcrito en el ´PREVIO´ de las alegaciones presentadas.

+ Alegación:

´PRIMERO.- Respecto a la base IV "Prescripciones técnicas mínimas de las Alternativas técnicas.

+ Respuesta a la alegación:

- Que en el ´Plan Parcial de Mejora´ en su punto ´3.9. - Usos´; epígrafe ´PARCELAS DE USO INDUSTRIAL´, dice: ´Industria y almacén, en todas sus categorías´; de lo que se colige que, si el uso ´industria agroalimentaria´ no fuera permitido, sería por no contemplarse en el ´POM´ de Pozo de Guadalajara, no siendo su modificación materia de esta aprobación

- Según lo expuesto en el epígrafe anterior, a juicio del técnico que suscribe, lo descrito en este párrafo de las alegaciones no deberá ser considerado.

+ Alegación:

´Flexibilidad en los parámetros de las normas urbanísticas que permitan la opción o elección entre diversas tipologías constructivas que puedan admitir distintas superficies y configuraciones edificatorias y de diseño, de forma que hagan apto y adecuado el sector para muy diversos tipos de actividades industriales y terciarias, sin constreñirlo a un modelo rígido que impida la adaptación a las cambiantes necesidades de la demanda de suelo industrial derivadas del cambio de modelo productivo.

+ Respuesta a la alegación:

- Que, analizado el ´Plan Parcial de Mejora´ objeto de estas alegaciones, el técnico que suscribe considera que los usos planteados y las tipologías edificatorias propuestas son suficientemente flexibles´ para cualquier



demanda aceptable del 'modelo productivo'. Destacar que en este párrafo de la 'alegación', el planteamiento es 'genérico' sin que se propongan usos o tipologías no contempladas en el documento expuesto a 'información pública'.

- Según lo expuesto en el epígrafe anterior, a juicio del técnico que suscribe, lo descrito en este párrafo de las alegaciones no deberá ser considerado.

+ Alegación:

'2.- De conformidad con el artículo 76.1.c) del RAE se debería incluir que:

"En cualquier caso, será exigible el Proyecto de urbanización cuando se pretenda la adjudicación de la ejecución de las obras de urbanización al propio agente urbanizador"´.

+ Respuesta a la alegación:

- Que, obviamente se deberá cumplir con el art. 76.1.c) del 'RAE'; así como el resto del articulado del reglamento y cualquier otra normativa de aplicación. En el desarrollo del 'PAU' se deberá presentar y aprobar el preceptivo 'Proyecto de Urbanización'; si bien, para la aprobación de los 'Programas de Actuación Urbanizadora', será necesaria la entrega de una 'Alternativa Técnica' formada por (entre otros documentos), un 'Anteproyecto de Urbanización', también expuesto a información pública' (art. 110 del 'Tr-LOTAU').

- Según lo expuesto en el epígrafe anterior, a juicio del técnico que suscribe, lo descrito en este párrafo de las alegaciones no deberá ser considerado.

Alegación:

'SEGUNDO.- Respecto a la base V "Prescripciones Técnicas del Convenio Urbanístico y de la Proposición Jurídico-Económica".

1.- En primer lugar, indicar que debería señalarse en esta base que:

"El Convenio Urbanístico y la Proposición Jurídico-Económica deberán, además de tener el contenido que establece el artículo 76.2 y 4 del RAE, adecuarse y dar cumplimiento a las bases de adjudicación aprobadas municipalmente"´.

+ Respuesta a la alegación:

- Que, tal y como se dice en la respuesta a la alegación anterior, la información que se presente deberá cumplir con el 'RAE' en todo su articulado, así como con cualquier otra normativa de aplicación; sea de rango estatal, regional o municipal.

- Según lo expuesto en el epígrafe anterior, a juicio del técnico que suscribe, lo descrito en este párrafo de las alegaciones no deberá ser considerado.



+ Alegación:

´2.- El punto 2.6 debe ser completado teniendo en cuenta penalizaciones que detallamos en la base XVII que pueden imponerse al Agente urbanizador´.

+ Respuesta a la alegación:

- Esta ´alegación´ se responderá posteriormente.

+ Alegación:

´3.- Debería modificarse el punto 2.9 relativo a la garantía, puesto que en esta base

se establece el mínimo fijado en la norma del 7%, pero consideramos que es insuficiente para garantizar el cumplimiento de las obligaciones y compromisos del urbanizador, por lo que debe ser, al menos, del 10% de los gastos de urbanización, como indicamos en la sugerencia que hacemos para la Base VIII´.

+ Respuesta a la alegación

- Que, se propone una modificación del tanto por ciento porcentual de la garantía, por calcularlo

´insuficiente´; sin que en la actualidad el coste de las obras este establecido, y sin dar ningún dato ´objetivo´ sobre la insuficiencia de este porcentaje que justifique esta modificación.

- Según lo expuesto en el epígrafe anterior, a juicio del técnico que suscribe, lo descrito en este párrafo de las alegaciones no deberá ser considerado.

+ Alegación:

´4.- Debe incluirse un punto 2.11 que establezca expresamente la obligación del Agente Urbanizador de ofrecer a los propietarios la modalidad de pago de los gastos de urbanización en terrenos edificables´.

+ Respuesta a la alegación:

- Que, al no ser una ´alegación técnica´, el técnico que suscribe, no se manifiesta sobre la conveniencia de que sea considerada. Se insta a la ´SECRETARÍA´ y ´Corporación Municipal´ para su estudio, análisis y consideración.

+ Alegación:

´TERCERO.- Respecto a la base VI "Capacidad para ser Agente Urbanizador". Debería completarse el apartado a) de esta base incluyendo un inciso final que indique, de conformidad con el artículo 86.2 d) del RAE: "adicionalmente, cuando se prevea la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución



material de las obras de urbanización, dicho agente urbanizador deberá cumplir los requisitos prescritos para los Contratistas de obras Públicas en la normativa de contratos del sector público"´.

+ Respuesta a la alegación:

- Que tal y como se manifiesta en alegaciones anteriores, resulta obvio que el agente urbanizador deberá cumplir con el art. que hace referencia el ´alegante´, así como también con cualquier otra que fuera de aplicación. Debido a la extensa normativa de aplicación en el desarrollo de un sector, y con el fin de las bases sea un documento de fácil comprensión, se hace referencia únicamente a los artículos y la normativa que se han estimado necesarios.

- Según lo expuesto en el epígrafe anterior, a juicio del técnico que suscribe, lo descrito en este ´extracto´ de las alegaciones no deberá ser considerado.

+ Alegación:

´CUARTO.- Respecto a la base VII "Solvencia técnica y financiera". Consideramos que esta base debe ser modificada por la redacción que proponemos, que creemos que se adecúa mejor a las exigencias de la Jurisprudencia en esta materia y, además, permite un mayor control municipal de la solvencia económica y técnica del adjudicatario, lo que determina, correlativamente, una mayor protección para los intereses públicos y generales que tutela el Ayuntamiento y, también, una salvaguardia de los legítimos derechos e intereses de los propietarios afectados.

De este modo, proponemos la siguiente redacción para esta base:

"1.- La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por los siguientes medios:

a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos.

Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

b) Indicación 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 control de calidad.

c) Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio



o investigación de la empresa.

d) Titulaciones académicas y profesionales del empresario y/o del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable al desarrollo del Programa.

e) Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al desarrollo del Programa.

f) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

g) Declaración de la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

2.- La Solvencia Económico-Financiera se acreditará por 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 y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la gestión y ejecución urbanísticas, referido como máximo a los tres 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) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados, a tal fin, por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

e) No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador, salvo que prevea que van realizar directamente la ejecución material de la urbanización".

+ Respuesta a la alegación:

- Que, el 'alegante' propone una nueva redacción de 'la Solvencia Técnica o Profesional', así como de 'la Solvencia Económico-Financiera' del 'agente urbanizador'; considerando esta 'más adecuadas a las exigencias de la



Jurisprudencia en esta materia', y además permitiendo 'un mayor control municipal de la solvencia económica y técnica del adjudicatario'.

- Que, en ningún caso, en las alegaciones se hace referencia a la jurisprudencia que considera más 'adecuadas' para la justificación de la nueva redacción, ni se expone de forma objetiva los beneficios del 'interés público' y generales del Ayto., que la nueva redacción pudiera conllevar.

- Que, a juicio del técnico que suscribe, la 'BASE VII' de la propuesta de 'bases' establece de forma 'proporcionada' la 'solvencia técnica y financiera' que el 'Agente Urbanizador' debe acreditar. Este equilibrio es necesario para garantizar el 'interés público', así como los intereses de los propietarios; pero también la voluntad de desarrollo del sector por parte de la 'Corporación Municipal', dentro de sus competencias.

- Según lo expuesto en los epígrafes anteriores, a juicio del técnico que suscribe, lo descrito en este 'extracto' de las alegaciones no deberá ser considerado.

+ Alegación:

'QUINTO.- Respecto a la base VIII "Garantías del Programa". Como hemos indicado, al alegar a la base V, la garantía definitiva debe ser, al menos, el 10% de los gastos de urbanización, manteniendo el resto del contenido de esa base. Dicha modificación obedece a considerar que el mínimo legal del 7% resulta insuficiente, como ha demostrado la práctica desde que en 1998 se produjo la aprobación de la LOTAU, para asegurar la culminación del Programa cuando se produce el incumplimiento del Agente urbanizador de sus obligaciones y dicha garantía debe ser incautada'.

+ Respuesta a la alegación:

- Que, al igual de lo manifestado en la respuesta a otras alegaciones, se dice que la 'garantía definitiva' del 7 % es 'insuficiente', sin que se aporte ningún dato objetivo que apoye esta afirmación. El 'aval' del 7 % del coste de urbanización cumple con el art. 110 del 'Tr-LOTAU'; por lo que, en el supuesto de que este 7 % fuera 'manifiestamente' insuficiente como 'garantía definitiva'; debería ser reflejado en la legislación aplicable.

- Según lo expuesto en el epígrafe anterior, a juicio del técnico que suscribe, lo descrito en este 'extracto' de las alegaciones no deberá ser considerado.

+ Alegación:

'SEXTO.- Respecto a la base XIII "Criterios objetivos de adjudicación de los programas de urbanización".

1.- Los criterios en relación a la Alternativa Técnica consideramos que están sobrevalorados, debiendo reducirse al 30% de la valoración, frente al 35% establecido en la base, dada la superficie del ámbito y que la configuración



del mismo no presenta especiales complicaciones técnicas.

En consecuencia, el apartado 1.2. "Mayor concreción e idoneidad técnica" se debería valorar con 15 puntos como máximo, frente a los 20 puntos señalados en esta base.

2.- Los criterios en relación a la proposición jurídico-económica deben suponer, correlativamente, el 70% de la valoración frente al 65% que se establece en la base, por ser más adecuado a las características y condiciones del sector.

En cuanto al reparto de los puntos entre los distintos criterios relativos a la proposición jurídico-económica, consideramos que debe realizarse una nueva distribución más equilibrada para los intereses de los propietarios sin, por ello, menoscabar los públicos, en los siguientes términos:

"2.1. Plazos más adecuados para la ejecución del Programa. Hasta un máximo de 5 puntos.

2.2. Menor beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación. Hasta un máximo de 10 puntos.

2.3. Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a los propietarios. Hasta un máximo de 15 puntos.

2.4. Compromisos más rigurosos de ejecución. Hasta un máximo de 5 puntos.

2.5. Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de urbanización, bien de su propiedad o bien, de titulares de la actuación con las que tenga contrato suficiente que garantice la disponibilidad. Hasta un máximo de 10 puntos.

2.6. Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por estas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización. Hasta un máximo de 15 puntos.

2. 7. Mayor garantía definitiva. Hasta un máximo de 5 puntos.

2.8. Otros compromisos adicionales a los contemplados anteriormente, asumidos por el urbanizador por su propia iniciativa y riesgo. Hasta un máximo de 5 puntos"´.

+ Respuesta a la alegación:

- Que, habiendo estudiado de forma detallada la nueva redacción para la 'BASE XIII', el técnico que suscribe considera más apropiadas a las características y condiciones del sector las expuestas en la 'información pública' que las nuevas propuestas.

- Llama la atención (especialmente en relación con la 'alegación QUINTA'),



que el criterio de adjudicación '2.7. Mayor garantía definitiva', en las bases se establecen un máximo de 10 puntos, minorando la nueva propuesta este criterio 'hasta un máximo de 5 puntos'.

- Según lo expuesto en los epígrafes anteriores, a juicio del técnico que suscribe, lo descrito en este 'extracto' de las alegaciones no deberá ser considerado.

+ Alegación:

'SÉPTIMO.- Respecto a la Base XVI "Plazos de ejecución de los programas de actuación urbanizadora". Consideramos que en esta base no se ha tenido en cuenta la situación de recesión económica derivada de la emergencia sanitaria, como consecuencia de la pandemia COVID, que, además, está configurando una modificación del mercado inmobiliario, en el que la demanda ha disminuido sustancialmente hasta casi desaparecer, con el consiguiente aumento de una excedentaria oferta disponible y vacante que no consigue ser vendida o alquilada, por ausencia absoluta de demanda.

Creemos que esta complejísima e incierta situación, que se va a prolongar durante un largo periodo de tiempo, aconseja que se establezca como plazo de ejecución el máximo legalmente permitido en el artículo 110.3 b) del TRLOTAU, esto es, 5 años.

De este modo, se pueden acompasar las obras de urbanización a la demanda real del suelo del sector, puesto que, en caso contrario, la carga impuesta a los propietarios sería desproporcionadamente gravosa y absolutamente descompensada en cuanto a los beneficios que pudieran obtenerse, que han desaparecido por falta de demanda.

Por otro lado, consideramos que la referencia en esta base al plazo máximo de 24 meses para comienzo de las obras de edificación establecido en el artículo 130.3 del TRLOTAU debe eliminarse, puesto que excede del objeto de estas bases, que se contraen exclusivamente a la adjudicación del PAU del Sector y, desde luego, dicho plazo de edificación no está relacionado, en modo alguno, a tal adjudicación y tampoco a la ejecución de los Programas de Actuación'.

+ Respuesta a la alegación:

- Que el plazo de ejecución de las obras deberá ser fijado en función del tamaño y complejidad de estas; y, en ningún caso en función de la evolución del 'mercado inmobiliario'.

Tal y como se redacta la 'alegación', se podría concluir que la urbanización del sector se realizará en virtud de la demanda (entiendo que si no hubiera demanda no se terminaría la urbanización); aspectos no contemplados en la 'normativa urbanística' actual de aplicación.

- Que debido a las dimensiones del 'SECTOR' los plazos contemplados en las



´bases´ se consideran realistas y ajustados a las obras a desarrollar.

- Que, el art. 130.3 del ´Tr-LOTAU´ establece el plazo para el comienzo de las obras de edificación, extracto reflejado en el punto 4 de la ´BASE XVI´ del documento aprobado. El ´alegante´ considera que este punto debe eliminarse ya que ´dicho plazo (...) no está relacionado, en modo alguno, a tal adjudicación y tampoco a la ejecución de los Programas de Actuación´. A juicio del técnico que suscribe, esta alegación debe ser considerada, ya que; si bien los plazos transcritos deben ser cumplidos, como se expone en la ´alegación´ ni afectan ni están relacionados en modo alguno a la adjudicación objeto de las ´bases´.

- Según lo expuesto en los epígrafes anteriores, a juicio del técnico que suscribe, debe ser considerada la alegación propuesta únicamente en relación con la eliminación del punto 4 de la ´BASE XVI´.

+ Alegación

´OCTAVO.- Respecto a la Base XVII "Penalizaciones". Proponemos que se incorpore a esta base un apartado 2 que tenga el siguiente contenido:

"Sin perjuicio de lo anterior, si el Agente urbanizador, por causas imputables al mismo incurre en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución del convenio, se le impondrá una penalidad del 0,01 % del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso"´.

+ Respuesta a la alegación:

- Que, al no ser una ´alegación técnica´, el técnico que suscribe, no tiene que aportar. Se insta a la ´SECRETARÍA´ y ´Corporación Municipal´ para su estudio y análisis.

+ Alegación:

´NOVENO.- Necesidad de incluir una base específica respecto a la ejecución de las obras de urbanización de Programa.

En las bases no se ha tenido en cuenta, fundamentales aspectos relativos a la ejecución de las obras, que deben ser considerados en la adjudicación del Programa, distinguiendo si la obra se va a ejecutar directamente por el Agente urbanizador o si el adjudicatario va a contratar esa ejecución a un tercero:

Por ello, proponemos que se incorpore una nueva base con el siguiente contenido:

"1.- Adjudicación al Agente Urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización:

Conforme a lo dispuesto en el art. 86.2.d) del RAE, el Ayuntamiento podrá



adjudicar la ejecución material de las obras de urbanización al Agente Urbanizador seleccionado, siempre que el ofertante cumpla los requisitos necesarios para realizar las obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en la regulación del contrato de obra en la normativa reguladora de contratos del sector público, lo que deberá solicitar en el sobre A junto con su oferta, incluyendo en el sobre B, la documentación administrativa necesaria para justificar su capacidad técnica y económica para poder resultar adjudicatario de la ejecución de las obras de urbanización.

2.- Contratación de la ejecución material de las obras de urbanización.

Si el agente urbanizador adjudicado 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 artículo 104 del RAE:

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:

a. Presupuesto de Licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora 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.

b. 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.

c. 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.

d. Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por la Administración actuante, 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. La Administración actuante podrá autorizar la utilización de otros

procedimientos cuando razones de interés público lo aconsejen.

e) La selección del contratista por el urbanizador será comunicada a la Administración actuante 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.

Aun cuando se siga el procedimiento de contratación regulado en este precepto, el responsable de la ejecución del Programa será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo".

+ Respuesta a la alegación:

- Que, el 'alegante' manifiesta que no se han tenido en cuenta 'fundamentales aspectos relativos a la ejecución de las obras, que deben ser considerados en la adjudicación de Programa'; proponiendo se incorporen a las bases lo dispuesto en el art. 86.2.d) y art. 104 de la 'RAE'. Por ello se debe reiterar e insistir, que el 'agente urbanizador' adjudicatario, deberá cumplir con todo el articulado del reglamento, así como de cualquier otra normativa vigente.

- Que, la incorporación de la nueva 'BASE' propuesta, no se considera que aporte elemento alguno a las aprobadas; ya que, en su punto primero, propone la presentación de las propuestas en diferentes sobres, (extremo contemplado en la 'BASE XI'), y en su punto segundo únicamente se transcribe el art. 104 del 'RAE'.

- Según lo expuesto en los epígrafes anteriores, a juicio del técnico que suscribe, lo descrito en este 'extracto' de las alegaciones no deberá ser considerado.

Por los motivos expresados en el informe los Servicios Técnicos de fecha 30 de abril de 2021, del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo.



TERCERO. Aprobar definitivamente las Bases para la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la zona descrita en los antecedentes, en ejecución del Plan de Ordenación Municipal.

CUARTO. Publicar el presente Acuerdo definitivo con el texto íntegro las Bases para la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora en el Diario Oficial de Castilla La Mancha y en el tablón de edictos del Ayuntamiento. Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://pozodeguadalajara.sedelectronica.es>].

QUINTO. Publicadas las Bases, continuar con el procedimiento para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con lo regulado en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente.

SE SOMETE A DEBATE POR PARTE DEL SR. ALCALDE-PRESIDENTE DE LA CORPORACIÓN INTERVENCIONES GRUPO PSOE: No se producen GRUPO PP: Interviene el Sr. portavoz de los populares para manifestar que, aunque es beneficioso para el Ayuntamiento, se han presentado alegaciones por parte de los vecinos y porque consideran que se va a producir un incremento en los impuestos municipales y es perjudicial para los propietarios no van a votar a favor de la aprobación definitiva de las bases.

El Sr. Alarcón, indica que hay vecinos que han pedido documentación y se les ha denegado.

En ese momento, la Sra. Secretaria-Interventora pide la palabra al Presidente de la sesión y explica que un vecino ha pedido un registro de entrada presentado por un tercero el cual no tiene por qué debatirse en este punto, pues una información, primero protegida por la Ley de protección de datos, segundo porque ni el técnico ni la Secretaria lo han podido estudiar y tercero y lo más importante que el momento administrativo en el que se encuentra el expediente no es el de presentación de proposiciones económicas sino la aprobación definitiva de las bases.

El Sr. concejal formula la siguiente pregunta." por qué veo entonces todos los DNNII de las alegaciones presentadas.

Respuesta de la Sra. Secretaria: "porque como Concejal tiene derecho a ver toda la documentación de los expedientes que se van a llevar a Pleno y que en su día firmó una declaración para el tratamiento de esos datos especialmente protegidos, de los cuales tiene que hacer uso solo y exclusivamente para su condición de concejal".

El Sr. Alcalde interviene para explicarle que él como Concejal tiene acceso a la documentación que se lleva a Pleno, pero no los ciudadanos porque si no estaría el Ayuntamiento infringiendo la ley de procedimiento y el que él como concejal cuando firmó la declaración del uso responsable del tratamiento de los datos lo tuvo que leer.



Que los particulares y propietarios verán lo que soliciten en este expediente cuando sea el momento administrativo oportuno y legalmente publicado en los lugares determinados para ello. Que ahora están con el punto de la aprobación definitiva de las bases y recalca que no se niega documentación a nadie. El Registro de un Ayuntamiento está abierto para todo el mundo y cada cual puede incluso presentar una foto. Pero la información para entregar hay que estudiarlo.

GRUPO CIUDADANOS:

El Portavoz aduce los mismos argumentos que los manifestados por el grupo popular.

VOTACIÓN

A favor: 4 (PSOE)

En contra (3, dos del grupo Cs y uno del PP)

Ausente (1 del PP)

Se aprueba por mayoría la anterior propuesta de acuerdo».

Y para que conste a los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. alcalde.

En Pozo de Guadalajara, 27 de junio de 2021. El Alcalde Presidente. Fdo Teodoro Baldominos Carnerero. V.º B.º la Secretaria Interventora. Fdo. Cristina García Hernández