Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA ZARZA

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de las Bases para la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable R-1 " LOS REMEDIOS" del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR URBANIZABLE R-1 "LOS REMEDIOS" DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA ZARZA

La selección de urbanizador, en cualquier desarrollo urbanístico, ha de realizarse mediante procedimiento de pública competencia cuyas condiciones hayan sido previamente establecidas en las Bases que regularán la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora.

El apartado 2 del artículo 84 del Reglamento de la Actividad de Ejecución aprobado por Decreto 29 de 2011 (en adelante R.A.E.) y que desarrolla el vigente texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2010 (en adelante TR.L.O.T.A.U./2010), otorga a los Municipios la facultad de iniciar, de oficio, el procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta, mediante la aprobación de las Bases previstas en el artículo 86 del citado Reglamento, que han de regular la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora.

En virtud de ello, el Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza redacta las presentes Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) del Sector R-1 "LOS REMEDIOS" del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza.

Una vez aprobadas y publicadas las mismas se evacuarán los informes técnicos y jurídicos preceptivos.

BASE I. OBJETO DE LAS BASES

El presente documento de Bases tiene por objetivo establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico del Sector R-1 "LOS REMEDIOS" del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza.

BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO

El presente documento de Bases se rige por el T.R.L.O.T.A.U. de 2010, los Reglamentos que la desarrollan y, en concreto, el de Actividad de Ejecución (R.A.E.), así como y supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público. También le será de aplicación la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación.

BASE III. DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO ESPACIAL DEL SECTOR Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

1. La Ordenación Urbanística Detallada y vigente aplicable a la Actuación urbanizadora es la que complete la ya aprobada, en los términos establecidos en los artículos 76-1-a) y 86-2-a) del R.A.E.

2. Identificación, en el caso de la Ordenación de un Sector, de la eventual delimitación de la Unidad de Actuación integrada en la Ordenación Detallada que sea el objeto de Programación, justificada en el preceptivo informe de Sostenibilidad Económica que acompaña al P.A.U. (Artículo 30-30 T.R.L.O.T.A.U. de 2010).

Ubicación del Sector R-1: El Sector R1 se encuentra al Oeste del casco urbano, como continuación de la trama urbana existente. Se ubica entre las calles Miguel de Cervantes y la Avenida Magallanes (N-400), por sus límites este y sur. Por el norte y por el oeste el sector linda con Suelo Rústico de Reserva.

Superficie: 170.400 m2.

Edificabilidad máxima: 56.150 m2.

Aprovechamiento tipo: 0,350 m2/m2.

Tipología edificaciones: Edificación en manzana cerrada entre medianeras y adosada, pareada y aislada.

Objetivos del Pau: El desarrollo del Sector R-1 con la determinación de la Ordenación Detallada de todo el ámbito a través del Plan Parcial, pudiendo delimitar con el mismo, unidades de actuación urbanizadora más pequeñas. Cada una de estas Unidades de Actuación podrán ser objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora independiente.

Uso del Sector: Residencial.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS

A) La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en el apartado 1 del artículo 76 del RAE, a saber:

1. Documentación expresiva de la asunción de la Ordenación Detallada y aprobada o, en su caso, propuesta de Ordenación que la complete o modifique, en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del R.A.E.

2. Anteproyecto de Urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, así como modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya que tengan su origen en el ámbito del Programa, o bien, en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

B) La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión urbanística.

BASE V. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS Y DE LAS PROPOSICIONES ECONÓMICAS

Los convenios y la Proposición Económica tendrán el contenido mínimo de los apartados 2 y 3 del artículo 76 del RAE, a saber:

1.-CONVENIO URBANÍSTICO.- Contendrá:

La regulación de las relaciones entre el Agente Urbanizador, la Administración actuante y los propietarios, y las disposiciones relativas a su modo de retribución. Deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario con el Ayuntamiento y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte de él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la Reparcelación o Reparcelaciones precisas.

Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, quienes quedaran obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigible para los actos de ejecución de las mismas, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral. En ningún caso se podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente lo dispuesto en normas imperativas legales 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 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.

2.-PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

2.1.-Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

2.2.-Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora identificando, al menos, el Presupuesto de Contrata de las Obras de Urbanización y el Beneficio Empresarial del Urbanizador.

2.3.-Cuando no pueda ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al Proyecto de Reparcelación planteándose, en este caso, un inventario preliminar de los coste de cese de actividad, traslados, derechos de retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.

2.4.-Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tengan contrato suficiente y hayan de quedar afectados, 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

2.5.-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 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.

2.6.-Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Agente Urbanizador o los propietarios.

7. Fijación del Coeficiente de Canje 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.

2.8.-Precio del suelo a efectos del canje: aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.

Tanto la determinación del Coeficiente de Canje como del precio del suelo, se justificarán en un Estudio de Mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar.

2.9.-Garantía, como mínimo, de un siete por ciento de los Gastos de Urbanización, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como urbanizador. Cualquier variación al alza que se produzca sobre el referido coste determinará la obligación de ampliar la garantía presentada. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada

2,10 Valoración de los compromisos que el adjudicatario se proponga asumir a su costa, indicando, en su caso, loa minoración que la ejecución provoque en los Gastos de Urbanización que corresponde sufragar a los propietarios

La garantía deberá presentarse mediante aval bancario o seguro de caución, de acuerdo con el modelo de aval que aparece como anexo I a estas bases.

CAPÍTULO TERCERO: CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES

BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR

Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarios de los terrenos afectados y estén clasificados o reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público , salvo para el caso de selección única de Urbanizador-Contratista establecida en los Artículos 86-2-d) y 104-2 del R.A.E., para el que le serán exigibles, adicionalmente, los requisitos prescritos para los Contratistas de obras Públicas.

En ningún caso podrán promover Programas de Actuación Urbanizadora ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido 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 la solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Agrupaciones de Interés Urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita.

1. La capacidad de obrar del empresario se acreditará de la forma siguiente:

a) La de los empresarios individuales mediante copia auténtica del D.N.I.; la de los empresarios que fueren personas jurídicas mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

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 comunitarias 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.

Documentos acreditativos de la representación. Cuando la proposición no esté firmada por los licitadores, se deberá incluir el poder otorgado a favor de quien o quienes suscriban la proposición junto a una copia auténtica del documento nacional de identidad del 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 Programa de Actuación Urbanizadora 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 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 Programa de Actuación Urbanizadora.

En los casos en que varios empresarios concurran agrupados en una unión temporal, deberán aportar, además, un documento, que podrá ser privado, en el que, para el caso que resulten adjudicatarios, se comprometan a constituirla. 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 U.T.E. ante la Administración para todos los efectos relativos al contrato, así como la participación que a cada uno de ellos corresponda en la U.T.E.

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.

Todos los licitadores deberán indicar un domicilio para la práctica de notificaciones. Esta circunstancia podrá ser complementada indicando una dirección de correo electrónico y un número de teléfono y de fax.

2. La prueba, por parte de los empresarios, de la no concurrencia de alguna de las prohibiciones para contratar reguladas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3 de 2011, de 14 de noviembre 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.

BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA

A) La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por al menos tres de los siguientes medios:

1.- Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluyan 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 relación del empresario.

2.- Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, de que disponga el adjudicatario para la ejecución de la Actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del control de calidad, acompañados de la documentación correspondiente.

3.- 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.

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

5.-Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al desarrollo del Programa.

6.- 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.

7.- 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.

B) La Solvencia Económico-Financiera se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

1.- Declaraciones apropiadas de Entidades Financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, por importe de 500.000,00 euros.

2.- 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.

El importe mínimo del Patrimonio de las Empresas que concurran a la licitación será de 500.000 €, no pudiendo tener un importe negativo

3.-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 Cinco últimos ejercicios disponible 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.

El importe de la facturación que las empresas han gestionado durante los últimos cinco años será de 500.000,00 euros.

Para acreditar la solvencia necesaria para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución de las obras de urbanización dispone efectivamente de esos medios.

Los candidatos o licitadores, además de acreditar su solvencia o clasificación, deberán comprometerse a dedicar o adscribir a la ejecución de las obras de urbanización los medios personales y/o materiales necesarios para ello, teniendo este compromiso el carácter de obligación esencial a los efectos previstos en el artículo 223 f) del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuyo incumplimiento dará lugar a la imposición de penalidades por importe del 10 por 100 de los gastos de urbanización.

C) Los propietarios y 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

BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA

A) Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación del Programa de Actuación Urbanizadora tendrán que constituir, en la forma y a los efectos previos en la normativa de Contratos del Sector Público, una Garantía equivalente al diez (10) por ciento como mínimo, del Presupuesto del Contrato, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el apartado d) del Artículo 75 del RAE.

B) La Garantía responderá del mantenimiento de las propuestas de Programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del Convenio para el despliegue y ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora

Si un licitador presentase Proposiciones Jurídico-Económicas a cada una de las diferentes Alternativas Técnicas, será suficiente que preste una sola garantía para la de mayor importe.

C) La Garantía se reintegrará o cancelará a los que no hayan resultado adjudicatarios cuando la adjudicación devenga definitiva, debiendo reajustarse, en su caso, en función del Presupuesto de Contrata correspondiente al Programa aprobado. Quien no haya resultado adjudicatario provisional, podrá pedir su devolución tan pronto le interese apartarse del procedimiento. El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos, perderá la Garantía, salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó.

CAPÍTULO CUARTO: PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

BASE IX. FECHA Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS

A) Las ofertas estarán integradas por tres Sobres identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurran y firmados por el licitador o persona que lo represente, e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente, con la siguiente documentación:

Sobre A: Alternativa Técnica, que se presentará a la vista.

Sobre B: Proposición Jurídico-Económica comprensiva de una propuesta de Convenio Urbanístico y Propuesta Económica; se presentará en sobre cerrado.

Sobre C: Requisitos de capacidad, solvencia técnica económica; se presentará en sobre cerrado.

B) Las alternativas técnicas de los interesados tendrán que presentarse en el periodo de información pública, a través de cualquiera de los medios permitidos por la legislación vigente. Finalizado totalmente el periodo de información pública y presentación de alternativas, cualquier persona podrá presentar proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios.

Los sobres deben presentarse en las dependencias u oficinas del Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza y, como acreditación, se dará a la persona que los presente un recibo en el que constará el nombre del licitador, la denominación del y el día y la hora de la presentación.

Del mismo modo, las ofertas podrán ser presentadas por correo, en el mismo plazo estipulado en el anuncio del contrato. En tal caso, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío a la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama el mismo día.

Sin la concurrencia de ambos requisitos, la documentación no será admitida si el órgano de contratación la recibe después de la fecha y hora del plazo señalado en el anuncio.

Sin embargo, transcurridos siete días después de la fecha indicada sin que se haya recibido la documentación de correos, ésta no será admitida en ningún caso.

BASE X. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

1.- El procedimiento licitatorio para la selección del Agente Urbanizador se sujetará a los dispuesto por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los Reglamentos que la desarrollan y las Bases para la adjudicación del Programa aprobadas por el Municipio de Santa Cruz de la Zarza.

2.- La iniciación del procedimiento para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora en sede municipal impide la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular.

BASE XI. INFORMACIÓN PÚBLICA

1.- Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, (Artículo 87-1 del Rae), la Alcaldía dispondrá la apertura de un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edictos publicados, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y simultánea o posteriormente en un periódico de los de mayor circulación, comenzando a correr dicho plazo a partir del día siguiente al de la última publicación del anuncio.

En dichos edictos:

a) Se señalará el plazo de duración de la información pública a la que se somete la alternativa.

b) Se identificará la fecha de publicación del el Diario oficial de Castilla-La Mancha de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

c) Se identificará al promotor de la actuación.

d) Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objetivo de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigente.

e) Se advertirá 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. Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 91 del R.A.E.

2.- El plazo de presentación de alegaciones y Alternativas Técnicas será prorrogado automáticamente por veinte días adicionales en los supuestos establecidos en el artículo 88 del R.A.E.

BASE XII. AVISO A LOS AFECTADOS

1.- Será preceptiva la notificación formal del contenido del edicto a los propietarios afectados y a los titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta antes de la primera publicación del anuncio, identificados en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 87 del R.A.E. La notificación contendrá la misma información que el edicto

BASE XIII. PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS (SOBRE A)

1.- Durante el periodo de información pública, cualquier persona podrá formular Alegaciones y presentar Alternativas Técnicas del Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Las Alternativas Técnicas se presentarán en sobre abierto a la vista.

3.- Solo se podrá presentar una Alternativa por aspirante, salvo que la formulada por el iniciador del procedimiento requiera su adaptación a las Bases finalmente aprobadas.

BASE XIV PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS (SOBRE B) Y DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES (SOBRE C)

1.- Quienes, siendo o no propietarios de terrenos, deseen competir para ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, podrán presentar Convenios Urbanísticos y Proposiciones Económicas, tanto a la Alternativa propia como a las del resto de las presentadas en competencia e incluso, por particulares que sin haber presentado Alternativa propia, oferten Proposiciones a las expuestas por entender que asumen el contenido de alguna de las presentadas. Asimismo, presentarán también, la documentación relativa a la capacidad y solvencia del licitador en los términos y con el contenido establecido en las presentes bases.

2.- Las Proposiciones Jurídico-Económicas y los requisitos de capacidad y solvencia se presentarán en plicas cerradas (sobre B y sobre C, respectivamente).

La documentación que contenga el sobre C no podrá incluir ninguna información que permita conocer el contenido del sobre relativo a la proposición jurídico-económica. El incumplimiento de esta obligación implicará la exclusión automática de la licitación.

3.- Los sobres indicados se presentarán dentro del plazo de diez días contando desde la finalización total del periodo de información pública y presentación de alternativas

BASE XV. APERTURA DE PLICAS

1.- En la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas, o del plazo de diez días a que se refiere el artículo 89.3 del R.A.E., el Municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública del funcionario al que corresponderá prestarla y ante dos testigos, a la apertura de las plicas que se hubieran presentado.

2.- Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los veinte días siguientes al de la apertura de plicas.

3.- Durante el referido periodo, los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones en una única que, acompañada de la correspondiente solicitud dirigida al Municipio, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento

BASE XVI. TERMINACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Concluidas las actuaciones anteriores, el órgano competente, en aplicación de las Bases establecidas para la adjudicación, y considerando en todo caso los informes técnicos y jurídicos emitidos a tal fin, adoptará acuerdo debido y 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) Rechazará razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las Bases establecidas, 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.

Adoptado el acuerdo referido en la letra a) del número anterior, el Municipio procederá a recabar los informes preceptivos y de concertación. No obstante, la persona titular de la Alcaldía podrá recabar los informes referidos en este precepto con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

En todo caso, si antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, la Administración actuante 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.

Los acuerdos adoptados por la Administración actuante en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las Bases establecidas.

Cuando, en virtud de las Bases establecidas, la aprobación definitiva de la variante de la ordenación que, en su caso, incluya la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora modifique la ordenación estructural del planeamiento vigente o resulte de la incorporación al proceso urbanizador, previa evacuación de la consulta pertinente, de una actuación sobrevenida en el suelo rústico, el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resolverá lo que proceda mediante acuerdo motivado debida y suficientemente en el que, en su caso:

a) Aprobará la nueva ordenación. Esta aprobación se entenderá inicial respecto de la modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal y definitiva en todo lo restante. La aprobación inicial a que se refiere el párrafo anterior se entenderá legalmente otorgada también en calidad de definitiva, bajo la condición suspensiva de emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en sentido favorable a la modificación de la ordenación estructural en los mismos términos de su aprobación inicial municipal. El informe vinculante de la Consejería deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.

b) Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora. Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, bajo la misma condición suspensiva a que hemos hecho referencia.

c) Rechazará razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las Bases establecidas, 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.

Adoptado el acuerdo referido en la letra a) del número anterior, el Municipio procederá a recabar los informes preceptivos y de concertación. No obstante, la persona titular de la Alcaldía podrá recabar los informes referidos en este precepto con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

En todo caso, si antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, la Administración actuante 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.

Los acuerdos adoptados por la Administración actuante en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las Bases establecidas.

La aprobación definitiva de la variante de la ordenación que, en su caso, incluya la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora modifique la ordenación estructural del planeamiento vigente o resulte de la incorporación al proceso urbanizador, previa evacuación de la consulta pertinente, de una actuación sobrevenida en el suelo rústico, el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resolverá lo que proceda mediante acuerdo motivado debida y suficientemente en el que, en su caso:

a) Aprobará la nueva ordenación. Esta aprobación se entenderá inicial respecto de la modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal y definitiva en todo lo restante. La aprobación inicial a que se refiere el párrafo anterior se entenderá legalmente otorgada también en calidad de definitiva, bajo la condición suspensiva de emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en sentido favorable a la modificación de la ordenación estructural en los mismos términos de su aprobación inicial municipal. El informe vinculante de la Consejería deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.

b) Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora. Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, bajo la misma condición suspensiva a que hemos hecho referencia

Los acuerdos caso de ser aprobatorios podrán serlo en la misma sesión cuando sólo se hubiere presentado una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica. En este supuesto, cuando no se requiera la aprobación inicial, podrá procederse a la aprobación del Programa.

El plazo para que el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano competente adoptar el acuerdo correspondiente.

A los efectos establecidos en el número anterior, se entenderá que el día a partir del cual es posible la adopción del acuerdo correspondiente es aquel en el que la Administración competente dispone de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

La aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora 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 las bases establecidas, la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora a quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica correspondiente más adecuada a la alternativa técnica adoptada.

Cuando los licitadores hayan concurrido en unión temporal de empresas, la escritura de constitución se deberá aportar antes de la formalización del contrato.

Además, el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora deberá acreditar que se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y el impuesto sobre actividades económicas:

Cuando se presente una única propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora 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 Municipio para que proceda a la suscripción del correspondiente convenio.

Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que quede suficientemente garantizado el cumplimiento de las correspondientes condiciones relativas a la interconexión de las actuaciones y se prevea una adecuada coordinación entre todas ellas. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexa podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora. La persona adjudicataria de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal.

La Administración actuante deberá notificar a las personas interesadas el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, que deberá tener el contenido del artículo 100.2 del R.A.E.

CAPÍTULO QUINTO: ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA Y ACTUACIONES POSTERIORES

BASE XVII. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN

La resolución administrativa sobre la adjudicación del Programa deberá ajustarse a la valoración de los siguientes criterios:

Con respecto a la alternativa técnica se establecen los siguientes criterios con un máximo de 30 puntos.

- Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación del ámbito de actuación denominado SECTOR R-1 "LOS REMEDIOS" del Plan de Ordenación Municipal del municipio de Santa Cruz de la Zarza. Se asignará a esta alternativa un total de quince puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización.

- Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia ecológica. Se asignará a esta alternativa un total de quince puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el anteproyecto de urbanización.

Con respecto a la proposición jurídico-económica se establecen los siguientes criterios con un máximo de 70 puntos.

1 Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

P = 10 x H/H1, donde:

P = número de puntos.

H = plazo más breve propuesto por un participante.

H1 = plazo propuesto por el participante.

2 Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación. Se signará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

P = 10 x H/H1, donde:

P = número de puntos.

H = menor beneficio industrial propuesto por un participante.

H1 =beneficio industrial propuesto por el participante.

3 Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a las personas propietarias, sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, según lo previsto en la legislación de contratos del sector público. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

P = 10 x H/H1, donde:

P = número de puntos.

H = menor importe de cargas propuesto por un participante. H1 = importe de cargas propuesto por el participante.

4 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. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

P = 10 x H/H1, donde:

P = número de puntos.

H = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante. H1 = disponibilidad de suelo propuesto por el participante.

5 Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

P = 10 x H/H1, donde:

P = número de puntos.

H = mayor oferta propuesto por un participante. H1 = oferta propuesto por el participante.

6 Mayor garantía financiera o real de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización, sobre la mínima del 7% establecida en el artículo 110 del TRLOTAU. Se asignará a este hecho un total de diez puntos, valorando numéricamente ambos criterios. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

P = 10 x H/H1, donde: P = número de puntos.

H = sumatorio de mayor garantía y menor plazo propuesto por un participante.

H1 = sumatorio de mayor garantía y menor plazo propuesto por el participante.

7 Mayores compromisos adicionales de sostenibilidad ambiental que repercuta en el interés público a cargo del urbanizador, conceptuado como aportaciones valoradas las mejoras ambientales del proyecto. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

P = 10 x H/H1, donde:

P = número de puntos.

H = mayor aportación propuesta por un participante.

H1 = aportación propuesta por el participante.

BASE XVIII. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará en el plazo de un mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otra, tanto por el Municipio como, en su caso, por aquellas otras personas que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución, y que podrá ser suscrito igualmente por las personas propietarias que quieran ser parte en el mismo, con el contenido y determinaciones establecidos en el Artículo 97 del RAE, no pudiendo introducirse en el convenio urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación del programa de Actuación Urbanizadora

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, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.

2.- 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 (Artículo 98 del RAE), el Ayuntamiento garantizará el rembolso, 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 acreditativos a favor de quien los sufragó.

El Convenio Urbanístico será firmado por el Alcalde, el Urbanizador, aquellos propietarios que voluntariamente se hayan adherido al mismo y el Secretario de la Corporación a efectos de 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.

4.- La aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora 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 XIX. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS A FORMULAR POR EL AGENTE URBANIZADOR

El Agente Urbanizador redactará y someterá a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.

BASE XX. INFORME DE SOSTENIBILIDAD E IMPACTO AMBIENTAL

Dado el ámbito de actuación y la legislación aplicable, Ley 4/2007 de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, parecería no ser obligatorio que el Programa contenga informe de sostenibilidad y/o de impacto ambiental por razón de la propuesta de ordenación efectuada y/o de las obras de urbanización a realizar, respectivamente. No obstante, se deberá realizar consulta ambiental en este sentido.

BASE XXI. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

1.- Se establecen los siguientes plazos máximos para cada una de las siguientes actividades:

A) La presentación de los Proyectos completos relativos a la Ordenación Detallada (Plan Parcial) y al Proyecto de Urbanización, deberán tener lugar en el plazo de dos meses desde la suscripción del Convenio Urbanístico)

B) El inicio del procedimiento de selección del Contratista ejecutor de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del Pliego de Condiciones establecido al efecto, en virtud de los prescrito en el 104 del Rae.

C) En el plazo de un mes desde la adjudicación del Programa y con carácter previo a la formulación del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento (Artículo 100 RAE), deberá notificar a los propietarios afectados por la Actuación, las características y condiciones básicas del Programa adjudicado y, como mínimo, serán las siguiente: Ámbito de Actuación, Plazos de Ejecución, totalidad de Gastos de Urbanización (desagregados en Presupuesto de Contrata de obras de urbanización, Gastos Generales, estimación de los costes de indemnización que pudieran existir si no fuera posible su determinación precisa en esta fase -debiendo cuantificarse definitivamente en el Proyecto de Reparcelación-), Beneficio del Agente Urbanizador, Aprovechamiento Privativo que les corresponde a los propietarios, Valor Residual de Repercusión del suelo urbanizado y sin urbanizar y Cuotas de Urbanización y Coeficiente de Canje, debiendo estar apoyados en un Estudio de Mercado actualizado.

Dentro del plazo de un mes desde la apertura de las Proposiciones Jurídico-Económicas (Artículo 108-4 RAE), los propietarios de suelo podrán manifestar su discrepancia sobre la previsión de Costes de Ejecución (Gastos de Urbanización), pudiendo ejercitar el derecho a Informe Pericial establecido en dicho Artículo 108.

Para expresar su disconformidad con el Porcentaje de Aprovechamiento propuesto por el Urbanizador, podrá ejercitar la aplicación del derecho al abono en metálico (Artículo 1098-2 del RAE) dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del P.A.U. (salvo la excepción establecida en el Artículo 107-C) del R.A.E.).

D) El Urbanizador redactará el Proyecto de Reparcelación y deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo dos meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución. A tal efecto, el Agente Urbanizador deberá presentar ante el Ayuntamiento, acreditación justificativa de la práctica de las notificaciones exigibles.

Si se hubiera fijado en el Programa de Actuación Urbanizadora la retribución en metálico al Agente Urbanizador, el Proyecto de Reparcelación deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo de dos meses desde la aprobación del Programa.

E) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el máximo de un mes desde la Contratación de las Obras de Urbanización, en los términos establecidos en el artículo 104 del RAE. El inicio, de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por el Urbanizador, la Dirección Facultativa como representante de la Contrata y, por parte de la Administración, al menos por un Técnico municipal, con el contenido establecido en el Artículo 105 del RAE.

F) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de cinco años, 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.

2.- El Plazo de Urbanización previsto, podrá ser ampliado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (artículo 75-b) del RAE).

BASE XXII. PENALIZACIONES

1.- Las penalizaciones del Agente Urbanizador serán las Generales establecidas por la normativa de Contratación del Sector Público, así como las reguladas en estas Bases de aplicación.

2.- 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 (Artículo

114-1-d) del RAE) con pérdida de la Garantía de promoción o por la imposición de penalidad del 0,3% del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 20 por 100 del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio.

BASE XXIII. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO

A.- El Convenio se entenderá cumplida con motivo de la adecuada 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 a favor del Ayuntamiento, según lo previsto en los artículos 135 Y 136 del T.R.L.O.T.A.U. y 181 A 185 del Reglamento Actividad de Ejecución.

B.- Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Agente Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

C.- El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización, serán los establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público y a la legislación Estatal de Suelo.

BASE XXIV. RESOLUCIÓN

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las establecidas en el artículo 114 del R.A.E.

BASE XXV. PRERROGATIVAS DE LAS ADMINISTRACIÓN

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la Legislación Urbanística, Autonómica y Estatal, y, supletoriamente la de Contratos del Sector Público y 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 la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha

BASE XXVI. JURISDICCIÓN COMPETENTE

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 concurrencia.

BASE XXVII. TRAMITACIÓN DE LAS BASES

Las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en el artículo 49 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. El acuerdo por el que el órgano municipal competente estime la solicitud formulada, determinará la iniciación del procedimiento.

El procedimiento se compone de:

a) Aprobación inicial por el Pleno.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias. Mediante anuncio en un diario de los de mayor publicidad del ámbito, en el Diario Oficial de Castilla La Mancha y en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

d) 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, diario de los de mayor publicidad del ámbito y en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo, pudiendo señalarse que dicha publicación conlleva la apertura del trámite de información pública de la alternativa técnica.

BASE XXVIII. CONTRATACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN

Cuando así se estableciese en el Programa aprobado, y el agente urbanizador adjudicatario de la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, 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 Reglamento de Actividad de la Ejecución:

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:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

BASE XXIX. MODOS DE IMPUGNACIÓN DE LAS BASES

Siendo estas Bases una disposición de carácter general se podrán impugnar las mismas, al amparo de lo prevenido en el artículo 107.3 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre y 10 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, mediante la interposición de recurso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.

Santa Cruz de la Zarza 22 de septiembre de 2014.-El Alcalde, Román Muñoz Sánchez.

N.º I.- 8484