

V.- ANUNCIOS

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Corral de Almaguer (Toledo)

Anuncio de 17/06/2022, del Ayuntamiento de Corral de Almaguer (Toledo), sobre información pública de las bases por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación 1 del sector polígono industrial del Plan de Ordenación Municipal de Corral de Almaguer. [2022/5885]

De conformidad con el artículo 64.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo y con el artículo 43.5 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, el expediente queda sometido a información pública por plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, a efectos de que se formulen cuantas observaciones y alegaciones se estimen convenientes. Durante dicho plazo el expediente podrá ser examinado en las dependencias municipales en horario de 09:00 a 13:00 horas.

Bases Adjudicación P.A.U., U.A.1 Sector Polígono Industrial del P.O.M. de Corral de Almaguer

Capítulo I. Introducción

Base I. Objeto. 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 de la Unidad de Actuación 1 del Sector Polígono Industrial del Pom de Corral de Almaguer.

Base II. Régimen Jurídico. El presente documento de Bases se rige por el TRLOTAU/2010, los Reglamentos que la desarrollan y, en concreto, el de Actividad de Ejecución (RAE), y supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para el Contrato de Gestión de Servicios Públicos (o tipo contractual que le sustituya en la Ley 9/2017). También le será de aplicación la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación.

Base III. Ordenación Urbanística Aplicable. La ordenación Urbanística Detallada aplicable a la Actuación urbanizadora será la que entre en vigor tras la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento que se indica en estas bases, partiendo de la ordenación actual, en los términos establecidos en el artículo 76-1-a) del RAE.

Capítulo II. 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 el ámbito del Programa, en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del RAE. Se considera que el instrumento de planeamiento adecuado es la Modificación del Plan Parcial actualmente en vigor.

2. Los parámetros urbanísticos de referencia, objetivos de ordenación y esquemas gráficos son los contenidos en los Anexos técnicos de estas Bases.

3. 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.

4. La alternativa técnica deberá comprender la totalidad del actual Sector en cuanto a la subdivisión del Sector en distintas unidades de actuación, tal y como se indica en el esquema de ordenación que se incluye al final de estas bases. Todo ello sin perjuicio de que el Programa de Actuación Urbanizadora lo sea para la ejecución de una sola de dichas Unidades de Actuación.

5. El instrumento de planeamiento, aunque incluya una delimitación de unidades de actuación de todo el ámbito deberá, como mínimo, fijar la ordenación de detalle de la unidad de actuación 1.

6. La ordenación de detalle de la Unidad de Actuación 1 además de ordenar las cesiones que correspondan de conformidad con los estándares que marca el TRLOTAU y el Decreto 248/2004, de planeamiento, también deberá prever la continuidad y conexión de ese ámbito con el resto del sector. A tal efecto, las infraestructuras de acometidas exteriores a la unidad se ejecutarán siguiendo las recomendaciones que se recojan en los respectivos informes sectoriales de las compañías titulares de los distintos servicios.

B) La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión y ejecución urbanística. Igualmente, la Alternativa Técnica podrá ir acompañada de Proyecto de Urbanización en vez de Anteproyecto. En tal caso, el Proyecto de Urbanización podrá adjuntar listado de precios descompuestos, siempre que se fundamente en la mera traslación de una base de datos de precio de uso generalizado entre los profesionales del Sector; procediéndose en la proposición jurídico – económica a realizar la oferta correspondiente con minoración del coste unitario y/o total, según corresponda.

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. Regulación de las relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas a su modo de retribución. Deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y el Ayuntamiento y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en 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.

2.- Proposición 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 costes de cese de actividad, traslado, 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 o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario 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.

2.7.- Coeficiente de Canje: Parte alícuota, expresada en tanto por uno y/o 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 cuando sea aplicable 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.- Valoración de los compromisos que el Agente Urbanizador se proponga asumir a su costa, conforme a lo establecido en el número 2.5 anterior, 5 indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los Gastos de Urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

2.10.- Garantía, como mínimo, de un siete por ciento de los Gastos de Urbanización.

Capítulo III. Características del agente urbanizador y garantías aplicables base VI. Capacidad para ser agente urbanizador.

A) 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 reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles por el Texto Refundido de 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 para los Contratistas de Gestión de Servicios Públicos (o tipo contractual que le sustituya en la Ley 9/2017).

B) 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.

C) 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.

D) Igualmente podrán participar y promover el Programa de Actuación Urbanizadora los propietarios de los terrenos sin necesidad de constituirse formalmente en una Agrupación de Interés Urbanístico.

Base VII. Solvencia técnica y financiera

A) La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios que serán los siguientes:

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, participantes en la Actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del asesoramiento jurídico de la actuación.

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. Para el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea formulado o promovido por los propietarios de los terrenos, constituidos o no en una Agrupación de Interés Urbanístico, bastará la acreditación del requisito reseñado en el apartado 2°.

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

a) Volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al valor estimado de la obra de urbanización a ejecutar, que se fija en un índice de 20 €/m² suelo bruto, sin que predetermine el contenido al alta o a la baja de las proposiciones jurídico económicas y demás documentos vinculados.

b) Patrimonio neto, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior a 1.000.000,00 €. Los datos anteriores se acreditarán mediante las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acudir a la acreditación de solvencia mediante medios externos.

C) No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador, en los términos establecidos en los Artículos 86-2d) y 104-2 del RAE.

Base VIII. Garantías del programa. De acuerdo con el artículo 110.3.d TRLOTAU, se asegurará el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora, mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo fijado legal y reglamentariamente, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, sin perjuicio de su posible incremento en las propuestas realizadas por los licitadores. Aquellos que pretendan presentar Alternativas Técnicas en competencia distintas de la inicial o proposiciones jurídico – económicas a las Alternativas respecto de las que no hubieran sido promotores deberán constituir previamente una garantía, en los términos del apartado anterior, del tres por ciento del coste previsto de las obras de urbanización. En ausencia de otra determinación, y a los únicos efectos de determinación de la garantía provisional, se tomará como referencia provisional del coste de urbanización el valor obtenido según las normas de valoración de presupuestos de referencia de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

Capítulo IV. Presentación y tramitación de las ofertas

Base IX. Fecha y contenido de las ofertas.

A) Las ofertas de los interesados tendrán que presentarse con anterioridad al día que se determinará, a través de cualquiera de los medios permitidos por la legislación vigente.

B) Las ofertas estarán integradas por tres Sobres identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren 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. En el supuesto de presentación simultánea de bases y alternativa técnica del PAU, el licitador que puso en marcha el expediente está exonerado de la obligación de presentar sobre A, salvo que lo considere adecuado a su interés por haberse producido modificaciones en las Bases o en cualquier otro documento o situación que le induzcan a presentar una alternativa técnica nueva. En tal caso, se considera que se produce renuncia a la tramitación de la alternativa técnica original.

Sobre B: Requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica; se presentará en sobre cerrado con la presentación de la proposición jurídico económica.

Sobre C: Proposición Jurídico-Económica comprensiva de una propuesta de Convenio Urbanístico y Propuesta Económica; se presentará en sobre cerrado, en el plazo legalmente previsto en el TRLOTAU y en su Reglamento de desarrollo.

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 lo dispuesto en el Texto Refundido de Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los Reglamentos que la desarrollan y, si las hubiera, las Bases para la adjudicación de Programas aprobados por el Municipio, o supletoriamente, si las hubiera, las Bases para la Adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora aprobadas mediante Orden del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda.

2.- Alternativamente al procedimiento de tramitación ordinario de los Programas a realizar en sede municipal, si se cumplen los requisitos establecidos en los Artículos 91 y 92 del RAE, se podrán tramitar Programas por impulso de particular interesado, iniciándose en sede Notarial y en los términos establecidos en dicho precepto.

Base XI. Presentación de las proposiciones.

1. Las Alternativas Técnicas de los Programas de Actuación Urbanizadora se presentarán por los interesados para su tramitación ante la/el Alcaldesa/Alcalde (Artículo 85 del RAE).

2. La/el Alcaldesa/Alcalde, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales podrá adoptar una de las siguientes resoluciones:

A) Inadmitir a trámite la Alternativa Técnica, con archivo de las actuaciones, cuando no exista previamente aprobada la Ordenación Detallada o su "Anteproyecto" no se encuentre incluido en las Bases, reservándose el Ayuntamiento su formulación.

B) Requerir al solicitante para que en el plazo máximo de un mes, proceda a subsanar o completar los requisitos establecidos en el Sobre B señalado en la Base IX, previa apertura del mismo bajo fe pública del funcionario municipal ante el que corresponda presentarla.

C) Elevar al Pleno de manera motivada:

1.- Propuesta de desestimación del procedimiento concurrencial por no adecuarse al orden de prioridades de desarrollo establecidas en el instrumento de planeamiento general y en estas bases.

2.- Propuesta de estimación de la solicitud, procediendo a la tramitación de estas Bases de acuerdo con el procedimiento previsto para una Ordenanza Municipal (Artículo 86-3 del RAE) para la adjudicación del Programa, en el caso que éstas no se encontraran previamente aprobadas.

Base XII. Información pública.

1.- Una vez aprobadas las Bases (Artículo 87.1 del RAE), la Alcaldía dispondrá la apertura de un período de información pública que se convocará por plazo mínimo de veinte días contados desde la publicación del edicto mediante medios electrónicos y la inserción del anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y simultánea o posteriormente en un periódico de los de mayor circulación advirtiéndose la posibilidad de formular alegaciones y Alternativas Técnicas en competencia, así como presentar Proposiciones Jurídico-Económicas en el momento procedimental oportuno, en los términos establecidos en el artículo 89 del RAE.

2.- El plazo de presentación de alegaciones y Alternativas Técnicas será prorrogado automáticamente por veinte días adicionales más los plazos extraordinarios derivados de las mayores garantías de información pública, en virtud de las determinaciones establecidas en el artículo 88 del RAE.

Base XIII. 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 propuesta, identificados en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 87 del RAE.

2.- La remisión del aviso referido en el número anterior deberá tener lugar antes de la primera publicación del edicto.

Base XIV. Presentación de alternativas técnicas (Sobre A)

1.- Durante el periodo de información al público, 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 podrán presentar una Alternativa por aspirante, salvo que la formulada por el iniciador del procedimiento, requiera su adaptación a las Bases finalmente aprobadas.

Base XV. Presentación de los requisitos de capacidad y solvencia de los licitadores (Sobre B) y de proposiciones jurídicoeconómicas (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 10 presentadas. Asimismo, presentarán también, la documentación relativa a la capacidad y solvencia del licitador en los términos y con el contenido establecidos las presentes Bases.

2.- Los requisitos de capacidad y solvencia y las Proposiciones Jurídico – Económicas y propuestas de Convenio se presentarán en plicas cerradas (Sobre B y Sobre C, respectivamente), sin perjuicio de la documentación que deba aportar quien realice la solicitud de aprobación de las Bases.

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

Base XVI. Apertura de plicas.

1.- En la siguiente fecha hábil a la conclusión de los periodos de información pública y de presentación de Proposiciones Jurídico-Económicas, el Municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública del funcionario al que corresponderá prestarla, 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.

Capítulo V. Adjudicación del programa y actuaciones posteriores.

Base XVII. Criterios objetivos de adjudicación de los programas de actuación urbanizadora.

Los criterios de adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, tanto de la Alternativa Técnica como de la Proposición Jurídico -Económica, serán, los que se enumeran en los apartados siguientes, de acuerdo con el margen de ponderación establecido para cada uno de los criterios, y teniendo en cuenta que la suma total de las puntuaciones de la valoración de la Alternativa Técnica y de la Proposición Jurídico Económica ha de ser de 100 puntos en cada uno de los casos. De acuerdo con lo establecido en el artículo 86.2.f RAELOTAU, se han determinado los siguientes criterios de adjudicación

1.- Con respecto a las alternativa técnica.

A) Mayor idoneidad del ámbito propuesto. Tendrá una mayor puntuación aquella alternativa que asuma la ordenación propuesta en el esquema que se incluye en los anexos de estas bases: (entre 0 y 40 puntos). 11

B) Mayor idoneidad de la solución propuesta para la integración en la malla urbana del ámbito de actuación propuesto: (entre 0 y 10 puntos).

C) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución: (entre 0 y 20 puntos).

D) La presentación de la Alternativa Técnica acompañada de Proyecto de Urbanización (entre 0 y 30 puntos) La valoración vendrá determinada por un informe técnico que evalúe los aspectos definidos en cada criterio, salvo los que puedan valorarse de manera automática, que en este caso es el criterio D). A efectos de valoración, se dará la mejor puntuación a la mejor oferta con respecto a cada criterio. La suma total de los puntos de la Alternativa Técnica representará el 50 % de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación.

2.- Con respecto a los convenios y a la proposición económica. De acuerdo con lo previsto

A) Plazos más breves para la ejecución del Programa: (entre 0 y 15 puntos).

B) Menor o más proporcionado beneficio empresarial del Urbanizador: (entre 0 y 15 puntos).

C) Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias. A tal efecto, se considerará valor anormal o desproporcionado el de la propuesta que incurra en las desviaciones previstas en el Reglamento General de Contratación de las Administraciones Públicas respecto del presupuesto de ejecución material (entre 0 y 20 puntos).

D) Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización, trasladada a la determinación de un coeficiente de canje (entre 0 y 10 puntos).

E) 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: (entre 0 y 30 puntos).

F) Mayor porcentaje de garantía respecto del 7 % previsto como mínimo (entre 0 y 10 puntos). Con respecto a cada uno de los criterios se otorgará la mayor puntuación a la mejor oferta, aplicándose una regla de proporcionalidad con respecto al resto de ofertas. En los criterios donde la mejor oferta sea la que aporta una menor cantidad (menor plazo, menos coste, etc), la fórmula será: $P = P_o \times O_m / O_i$ Donde P = puntuación del licitador. P_o = puntuación del criterio. O_m = Valor de la mejor oferta. O_i = Valor de la oferta puntuada. En los criterios donde la mejor oferta sea la que aporta una mayor cantidad (mayor plazo, mayor garantía, etc), la fórmula será: $P = P_o \times O_i / O_m$ Donde P = puntuación del licitador. P_o = puntuación del criterio. O_m = Valor de la mejor oferta. O_i = Valor de la oferta puntuada. La suma total de los puntos correspondientes a los Convenios conjuntamente a la Proposición Jurídico-Económica, representará el 50 % de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación.

Base XVIII. Efectos de la aprobación de los programas de actuación urbanizadora.

1.- El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación definitivas 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 reembolso, 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.

3.- En el plazo legalmente previsto a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del mismo con el contenido y determinaciones establecidos en el Artículo 97 del RAE. El Convenio Urbanístico será firmado por la/el Alcaldesa/Alcalde, el Urbanizador, aquellos propietarios que voluntariamente se hayan adherido al mismo y el Secretario de la Corporación en su condición 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 13 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. Plazo de ejecución de los programas de actuación urbanizadora.

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

A) La presentación de los Proyectos completos relativos a la Ordenación Detallada y al Proyecto de Urbanización, deberán tener lugar en el plazo de seis meses desde la suscripción del Convenio Urbanístico, salvo que no fuera precisa la elaboración de ningún proyecto o texto refundido.

B) En caso de ser aplicable, el inicio del procedimiento de selección del Contratista ejecutor de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del Pliego de Condiciones establecido al efecto, en virtud de lo prescrito en el 104 del RAE, de acuerdo con lo siguiente:

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:

1ª. 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.

2ª. 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 sobre 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.

3ª. 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.

4ª. 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 registrarán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.

C) En el plazo de un mes desde la adjudicación del Programa y con carácter previo a la formulación del Proyecto de Reparcelación (salvo en el supuesto de presentación conjunta con el PAU), 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 15 109.2 del RAE) dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del PAU (salvo la excepción establecida en el Artículo 107.C) del RAE).

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, si le correspondiere, acreditación justificativa de la práctica de las notificaciones exigibles. En el supuesto de presentación conjunta del Proyecto de Reparcelación con el PAU, se admitirá la presentación de un documento para el trámite de información pública que prevea las parcelas que se adjudicarían al Agente Urbanizador como pago en terrenos de los costes de urbanización o que quedarían para el propietario si se produjera el pago en metálico. 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 seis meses desde la aprobación del Programa.

E) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el máximo de un año desde la entrada en vigor del Programa de Actuación Urbanizadora, 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 de dos años y como 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).

3.- Para el supuesto de que los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de los terrenos afectados por el ámbito de actuación, constituidos o no en una Agrupación de Interés de Urbanístico, cumpliendo los requisitos de solvencia técnica y financiera antes reseñados, y manifestando su expresa voluntad de ejecutar materialmente las obras de urbanización, tal obligación quedará implícita entre las obligaciones a asumir por el Agente Urbanizador en su condición de persona adjudicataria, tal y como dispone el art.104.2 RAE siendo innecesario el proceso de selección de contratista. Para la obtención de este beneficio será imprescindible que los propietarios agrupados o no en el ámbito de actuación presenten Alternativa Técnica acompañada de Proyecto de Urbanización.

Base XXI. 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, en el caso de que 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 0,01% del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 20 % del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio.

Base XXII. Cumplimiento del convenio.

A.- El Convenio se entenderá cumplido 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.

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 XXIII. Resolución.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las establecidas en el artículo 114 del RAE.

Base XXIV. 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 el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 17 de Castilla-La Mancha.

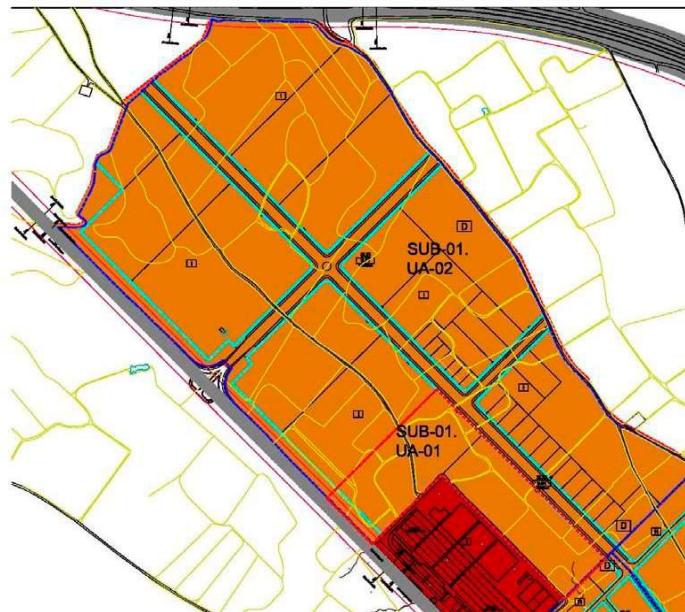
Base XXV. Jurisdicción competente.

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.

Corral de Almaguer, 17 de junio de 2022

La Alcaldesa
MANUELA LOMINCHAR LOMINCHAR

Anexo I.- Esquema de ordenación



Objetivos de la ordenación:

- Delimitación de una Unidad de Actuación que permita absorber la demanda inicial e inmediata de suelo industrial, dejando el resto del ámbito como una segunda unidad de actuación para su futuro desarrollo, ya sea en su integridad o con ulteriores delimitaciones que faseen su ejecución.
- Resolución del acceso en el vial transversal a la carretera.
- Mantenimiento del equilibrio dotacional y de aprovechamientos de la unidad de actuación en relación con los del conjunto del Sector, siendo admisibles variaciones de hasta el 15 %, que serán debidamente compensadas.
- Ejecución de la urbanización y, en particular, de los servicios urbanos, en proporción a la carga generada por el suelo a transformar, pero con compatibilidad con su reajuste en el momento de que se desarrolle la totalidad del Sector.