# V.- ANUNCIOS

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Poblete (Ciudad Real)

**Anuncio de 20/07/2022, del Ayuntamiento de Poblete (Ciudad Real), sobre aprobación definitiva de las bases de adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de oficio a desarrollar en régimen de gestión indirecta. [2022/7064]**

Habiéndose aprobado definitivamente el expediente de Aprobación y Adjudicación de Programa de Actuación Urbanizadora de Oficio a Desarrollar en Régimen de Gestión Indirecta, para el desarrollo de la zona que afecta a:

| | |
|---|---|
| Sector: | Sector R3 |

Se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento del artículo 86.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril. Asimismo, estará a disposición en la Web municipal.sede electrónica de este Ayuntamiento dirección https://poblete.es.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Ciudad Real en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Poblete, 20 de julio de 2022

El Alcalde
LUIS ALBERTO LARA CONTRERAS

Anexo I

Texto Completo de las Bases

Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable R-3 de Poblete

Justificación

De conformidad con lo prevenido en el Artículo 86.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución aprobado por Decreto 29/2011 (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 1/2010 (en adelante TRLOTAU/2010), la selección del Agente Urbanizador ha de realizarse mediante procedimiento de pública competencia cuyas condiciones hayan sido previamente establecidas en las Bases para la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora que al efecto se aprueben.

En virtud de ello, se formula la siguiente Propuesta de Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable R-3 de Poblete.

Capitulo Primero

Introducción

Base I. Objeto de las bases.

El presente documento de Bases tiene por objeto establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico del Sector Urbanizable R-3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Poblete.

Base II. Régimen jurídico.

El Régimen Jurídico del presente Programa de Actuación Urbanizadora, se encuentra presidido por las siguientes normas:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU)
- Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (LSUMA).
- Real Decreto 248/2004, de14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (en adelante RP).
- Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.
- Decreto 29/2011, de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Actividad de Ejecución del TRLOTAU (en adelante RAE).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSR).
- Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de Junio) en aquellos preceptos que continúan vigentes tras la ST del TC de 20-03-1997.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Poblete (NNSS).
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LBRL).
- Las presentes Bases particulares.
- Normas de Derecho Comunitario y demás disposiciones reguladoras de la contratación administrativa de las entidades locales que resulten de aplicación.

También le será de aplicación la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación.

Base III. Ordenación urbanística aplicable.

Resulta de aplicación la Ordenación Urbanística Detallada y vigente referida a la Actuación Urbanizadora del Sector R-3, incluida la Alternativa Técnica y el Proyecto de Urbanización ya aprobados definitivamente, en los términos prevenidos en los Artículos 76.1.a) y 86.2.a) del RAE.

Base IV. Carácter vinculante de las bases.

La participación en el procedimiento de selección para adquirir la condición de Agente Urbanizador, supone aceptación de las presentes Bases.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo, alternativa técnica o de las instrucciones que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

Base V. Procedimiento y forma de adjudicación.

El contrato se adjudicará mediante el procedimiento simplificado de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular específicamente previsto en los artículo 121 y del TRLOTAU y artículo 91 RAE.

En todo aquello no previsto por estas normas, resultara de plena aplicación lo previsto en la LCSP y Normas de Derecho Comunitario y demás disposiciones reguladoras de la contratación administrativa de las entidades locales que resulten de aplicación.

Capítulo Segundo

Contenido de las Proposiciones

Base VI. Prescripciones técnicas mínimas de los convenios urbanísticos y de las proposiciones económicas.

A) Documentación expresiva de la asunción de la Ordenación Detallada aprobada y vigente.

B) La Proposición Jurídico Económica y el Convenio Urbanístico, en todo caso, el contenido mínimo prevenido en el Artículo 76, apartados 2 y 3 del R.A.E.:

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, los compromisos en orden a la Reparcelación que se consideren precisos.

2.- Proposición económica.

2.1.- Identificación de la Alternativa Técnica (Sector R-3) 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.- 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 tenga contrato suficiente y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del Agente Urbanizador y del pago de los Gastos de Urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.
2.4.- Compromisos adicionales de interés público que asuma el Agente Urbanizador a su costa, tales como aportaciones voluntarias al Patrimonio Público de Suelo sobre parcelas que resulten de su propiedad, financiación de las obras adicionales a la mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, Vivienda Protegida o con fines de interés social.
2.5.- Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Agente Urbanizador o los propietarios.

2.6.- Coeficiente de Canje: 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 las Gastos de Urbanización que asume y siendo aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.
2.7.- 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.
2.8.- Valoración de los compromisos que el Agente Urbanizador se proponga asumir a su costa indicando expresamente, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los Gastos de Urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.
2.9.- Garantía, como mínimo, de un siete por ciento (7%) de los Gastos de Urbanización.

Capítulo Tercero

Características del Agente Urbanizador y Garantías Aplicables

Base VII. 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 propietarias de los terrenos afectados y 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 para los Contratistas de Gestión de Servicios Públicos, salvo para el caso de selección única de Urbanizador- Contratista establecida 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.

El presente supuesto es precisamente el recogido en los Artículos 86.2.d) y 104.2 del R.A.E., por lo son exigibles, adicionalmente, los requisitos prescritos al efecto para los Contratistas de obras Públicas.

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.

Base VIII. Solvencia técnica y financiera.

A) La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por:

1. Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.
2. Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en 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 ladocumentación acreditativa pertinente.

8. Para el supuesto de que el Proyecto de Urbanización 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°. 1.-
9. Cuando el urbanizador adjudicatario de la gestión del PAU contrate la ejecución material de las obras de urbanización, deberá exigirse al contratista los mismos requisitos de solvencia técnica y profesional, establecidos en los puntos anteriores.

B) La Solvencia Económico-Financiera se acreditará por:

1. Declaraciones apropiadas de Entidades Financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
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.
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 tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.
4. Para el caso de que el Proyecto de Urbanización sea promovido por los propietarios de los terrenos constituidos o no en una Agrupación de Interés Urbanístico la solvencia económico financiera podrá acreditarse con la presentación de los títulos de propiedad de los terrenos.
5. Cuando el urbanizador adjudicatario de la gestión del PAU contrate la ejecución material de las obras de urbanización, deberá exigirse al contratista los mismos requisitos de solvencia técnica y profesional, establecidos en los puntos anteriores.

C) No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador, en los términos establecidos, en los términos establecidos al efecto en los Artículos 86.2.d) y 104.2 del R.A.E.

Base IX. 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 previstos en la normativa de Contratos del Sector Público, una Garantía equivalente al siete por ciento como mínimo, del Presupuesto de Contrata, I.V.A. 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 cada uno de los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del Convenio para el despliegue y ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.

C) La Garantía se reintegrará o cancelará 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 y Tramitación de las Ofertas

Base X. Fecha y contenido de las ofertas.

Las ofertas de los interesados tendrán que presentarse con anterioridad al día que en su momento se determine y por medio de cualquiera de los medios expresamente admitidos por la legislación vigente.

Las ofertas estarán integradas por dos 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: Requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica; se presentará en sobre cerrado y documentación expresiva de la asunción de la Ordenación Detallada aprobada y vigente.

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

Base XI. Procedimiento licitatorio para la selección del agente urbanizador del Sector Urbanizable R-3.

1. El procedimiento licitatorio para la selección del Agente Urbanizador del Sector Urbanizable R-3 se sujetará a lo 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 Poblete, o supletoriamente, las Bases para la Adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora aprobadas mediante Orden del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

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 R.A.E., se podrán tramitar Programas por impulso de particular interesado, iniciándose en sede Notarial y en los términos establecidos en dicho precepto.

Base XII. Información pública.

Una vez aprobadas las Bases (Artículo 87.1 del R.A.E.), 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 de 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 sobre las Bases y presentar Proposiciones Jurídico Económicas y Propuestas de Convenio en los términos establecidos en el Artículo 89 del R.A.E.

Base XIII. Notificacion a los afectados.

1. Estando la Alternativa ya aprobada, será preceptiva la notificación formal e individual del contenido del edicto a los propietarios y titulares de derechos afectados por la actuación propuesta, identificados en los términos establecidos en el Apartado 2 del Artículo 87 del R.A.E., aplicable al presente supuesto por analogía.

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

Base XIV. Presentación de proposiciones jurídico-económicas (sobre A) y de los requisitos de capacidad y solvencia de los licitadores (sobre B).

1. Quienes, siendo o no propietarios de terrenos, deseen competir para ser seleccionados como adjudicatarios del Programa de Actuación Urbanizadora de Sector Urbanizable R-3, podrán presentar Convenios Urbanísticos y Proposiciones Económicas a la Alternativa Técnica definitivamente aprobada. 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. La documentación de la proposición jurídico-económica y de convenios urbanísticos deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 110 del TRLOTAU y 76 RAE, y su presentación deberá realizarse en plica cerrada que identifique claramente el ofertante y el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación n° 1.

3. Los requisitos de capacidad y solvencia y las Proposiciones Jurídico-Económicas se presentarán en plicas cerradas (Sobre A y Sobre B, respectivamente). Los sobres indicados se presentarán dentro del plazo de veinte días, contados desde la publicación del Anuncio en el DOCM, en el Registro General del Ayuntamiento de Poblete, en virtud de lo dispuesto en el artículo 89.1 RAE.

4. No se exige garantía provisional para quienes deseen participar en el procedimiento de licitación del Programa de Actuación Urbanizadora conforme a lo dispuesto en la normativa de Contratos del Sector Público. Solo será exigible una garantía equivalente al siete por ciento como mínimo, del Presupuesto de Contrata, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el apartado d) del artículo 75 RAE, para el adjudicatario del programa.

Base XV. Apertura de plicas.

1. Se realizará en quinto día hábil posterior a la finalización de la licitación, en audiencia pública y bajo la fe pública del funcionario al que corresponda 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 Quinto

Adjudicación del Programa y Actuaciones Posteriores

Base XVI. Criterios objetivos de adjudicación de los programas de urbanización.

Los criterios de adjudicación de la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Urbanización del Sector Urbanizable R-3 serán, como mínimo, 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 Proposición Jurídico-Económica ha de ser del 100%.

En cada uno de los criterios la mejor oferta será la que reciba el total de los puntos atribuidos.

Así, se establecen como criterios de adjudicación de la Proposición Jurídico- Económica del Programa de Urbanización del Sector Urbanizable R-3 los siguientes:

a) Plazos más breves para la ejecución del Programa, siempre que estos serán adecuados según el criterio del Técnico Municipal (10 puntos).
b) Menor importe de las Cargas de Urbanización los propietarios (10 puntos).
c) Menor beneficio del Urbanizador (10 puntos).
d) Menor Coeficiente de Canje (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 (50 puntos).
f) Asunción del compromiso expreso de permitir simultanear las obras de edificación en las parcelas existentes con las obras de urbanización previa prestación, por parte de los propietarios interesados, de la garantía legalmente exigible (10 puntos).

La puntuación se realizará de acuerdo a la siguiente fórmula:

P = máxima puntuación x H/H1

Siendo:

“P” la puntuación de cada uno de los apartados.
“H” la oferta más favorable de entre todas las presentadas.
“H1” la oferta propuesta por cada participante

La suma total de los puntos correspondientes a los Convenios conjuntamente a la Proposición Jurídico-económica, representará el 100% de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación.

Base XVII. Efectos de la aprobación de los programas 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. Habiendo sido resuelta definitivamente la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-3 y, con ella, perdida por la mercantil “Coviman SL” su condición de Agente Urbanizador de la misma, no ha lugar al reembolso previsto en el Artículo 98.1 del R.A.E., como un coste incluido en las cuotas de urbanización, de los gastos justificados en los que aquella hubiera incurrido, incluidos los correspondientes a la redacción y aprobación de la Alternativa Técnica y de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

3. En el plazo de un (1) mes 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 R.A.E.

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.

5. El adjudicatario estará obligado a abonar los gastos de publicidad y tramitación del procedimiento de adjudicación, así como las tasas que resulten de la Ordenanza de Expedición de Documentos, Epígrafe IV. 10

Base XVIII. Plazos de ejecución de los programas de actuación urbanizadora.

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

a) El inicio del procedimiento de selección del Contratista ejecutor de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de un (1) mes desde la suscripción del Convenio Urbanístico y del Pliego de Condiciones establecido al efecto, en virtud de lo prescrito en el Artículo 104 del R.A.E.
b) En el plazo de un mes desde la adjudicación del Programa deberá notificar a los propietarios afectados por la Actuación, las características y condiciones básicas del Proyecto de Urbanización 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, 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.
c) Dentro del plazo de un (1) mes desde la apertura de las Proposiciones Jurídico-Económicas, los propietarios de suelo podrán manifestar su discrepancia sobre la previsión de costes de ejecución (Gastos de Urbanización) ajustándose al procedimiento establecido al efecto en el Artículo 108.4 del R.A.E.
d) Para expresar su disconformidad con el porcentaje de aprovechamiento propuesto por el Urbanizador, el propietario podrá ejercitar la aplicación del derecho al abono en metálico (Artículo 109.2 del R.A.E.) dentro del mes siguiente a la notificación de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, salvo la excepción establecida en el Artículo 107.c) del R.A.E.
e) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el máximo de un
mes desde la presentación de la conformidad con los costes de ejecución por todos los propietarios o el transcurso del plazo para presentar disconformidad sin haber realizado éstas, en los términos establecidos en el Artículo 104 del R.A.E. El inicio de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por el Urbanizador, la Dirección Facultativa, el 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 R.A.E.
f) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo de cinco (5) 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 R.A.E.).

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 Artículo 104.2 del R.A.E. siendo innecesario el proceso de selección de contratista.

Base XIX. Penalizaciones.

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

Base XX. 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 XXI. Resolución.

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

Base XXII. Prerrogativas de la 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 XXIII. 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.

Municipio de Poblete, a 8 de Abril de 2022. El técnico Municipal. Enrique Gimeno Cazorla.