

## **BASES DE ADJUDICACIÓN UE-CCAM2**

### **ANTECEDENTES**

Habiéndose presentado ante el Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real Alternativa Técnica para el desarrollo de la unidad de Ejecución del P.G.O.U. de Ciudad Real denominada UE-CCAM2, y considerando la gestión y el desarrollo de planeamiento como función pública, el Ayuntamiento de Ciudad Real, propone las siguientes Bases para la formulación del Programa y la selección del Agente Urbanizador de conformidad con lo establecido en el artículo 85 y siguientes del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

### **CAPÍTULO PRIMERO.- OBJETO Y ÁMBITO**

#### **BASE PRIMERA.- Objeto de las Bases**

Las presentes Bases son formuladas por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real para la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora y selección del Agente Urbanizador de la unidad de ejecución UE-CCAM2 del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

#### **BASE SEGUNDA.- Legislación aplicable**

Las presentes Bases se rigen por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU en adelante); por el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004 (RPU en adelante); y por el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 29/2011, de 19 de abril (RAE en adelante) y supletoriamente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector (LCSP en adelante); la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local (LRBRL en adelante); el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGTRLCAP), y demás legislación administrativa concordante.

**BASE TERCERA.- Determinación del ámbito espacial del PAU y ordenación urbanística aplicable.**

El ámbito espacial del programa es la unidad de ejecución de UE-CCAM2: Suelo clasificado como suelo urbano no consolidado según el PGOU de Ciudad Real vigente y TRLOTAU, con una superficie bruta de 71.425 m<sup>2</sup> según el PGOU.

El PGOU le confiere un aprovechamiento tipo de 0,38472 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s , según la ficha de gestión que se adjunta como anexo.

El uso característico del mismo es el de residencial unifamiliar aislado, con los usos compatibles que establece el PGOU vigente en su artículo 2.2.2.4.I.

**CAPÍTULO SEGUNDO.- PROCEDIMIENTO, FORMA Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

**BASE CUARTA.- Determinaciones relativas al contenido técnico**

La alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en el apartado 1 del art. 76 del RAE y art. 110.4.1 del TRLOTAU, que comprenderá:

- a) Documento expresivo de la asunción de la Ordenación Detallada ya aprobada o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada por el planeamiento, y adecuación de ésta en los términos señalados en la letra a) del apartado 1 del art. 76 del RAE, con las características básicas que deberán configurar su ordenación urbana y que comprenderán, como mínimo, esquema de su trama viaria, localización espacial de sus equipamientos, zonas verdes y, en su caso, la reserva para vivienda protegida, tipologías edificatorias aplicables y distribución cuantitativa entre el uso mayoritario y los compatibles en función de los parámetros jurídico-urbanísticos establecidos en el Plan de Ordenación Municipal, todo ello sobre la base real con un levantamiento topográfico del ámbito de actuación, precisando la descripción de las infraestructuras que hayan de anticiparse para la funcionalidad de la actuación y que tengan un ámbito de servicio que exceda del propio de la actuación urbanizadora. Así mismo, la documentación recogerá los condicionantes del informe de sostenibilidad y/o de impacto ambiental y en especial las medidas preventivas correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- b) Proyecto de urbanización.

#### **BASE QUINTA.- Forma de presentación de las proposiciones**

INDICACIONES GENERALES: Se presentarán las propuestas en tres sobres "A", "B" y "C", firmados por el concursante o persona que lo represente, con la denominación en cada uno de ellos del expediente a cuya licitación se concurre, el nombre del concursante y, en su caso, el nombre de la persona que lo representa.

**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 y económica; se presentará en sobre cerrado.

Las propuestas podrán presentarse en el Registro de Entrada del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real como máximo a la hora y día señalados como fin del plazo en el correspondiente anuncio.

En el caso de que los sobres se presenten en el Registro mencionado en el párrafo anterior, se dará recibo al presentador en el que constará el nombre del concursante, la denominación del objeto del Concurso y el día y la hora de la presentación.

Si los sobres se envían por correo, el licitador o persona que o represente deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al ayuntamiento la remisión de la oferta mediante fax en el mismo día.

Si se hubieran remitido por correo las propuestas de los licitadores, transcurridos diez días siguientes a la fecha indicada en el Anuncio (diez días hábiles que se computarán desde el siguiente día hábil a esta última) sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

El licitador deberá presentar la documentación exigida con los requisitos fijados en el presente Pliego y, subsidiariamente, en el TRLCSP y el RGTRLCAP, en original o fotocopia debidamente autenticada.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta de unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

Todas las condiciones ofertadas por las empresas licitantes que sirvan de base para la adjudicación del presente Concurso formarán parte del Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y el adjudicatario como elementos esenciales del mismo.

La presentación de las proposiciones presume la aceptación por parte de los licitadores de las presentes Bases, así como de la declaración responsable de la exactitud de los datos presentados de que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas.

**PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS OFERTAS:** 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.
- ÷ 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 y económica. Se presentará en sobre cerrado.

#### **BASE SEXTA.- Modalidad del procedimiento**

El sistema de adjudicación será el de Concurso, procedimiento abierto, en virtud de lo dispuesto en los arts. 86 y 104 del RAE.

#### **BASE SÉPTIMA.- Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico**

Los Convenios y la Proposición Económica tendrán, como mínimo, el contenido establecido en los apartados 2 y 3 del art. 76 del RAE y art. 110.4.3 del TRLOTAU, que comprenderá:

- a) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares, podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la

anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real. En ningún caso se podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste. No se podrá prever o establecer, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del TRLOTAU o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor, así como en aplicación del art. 16.3 del Real Decreto legislativo 2/2008 de la Ley de Suelo.

b) Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el art. 115 del TRLOTAU. No obstante, la estimación de las indemnizaciones a que se refiere la letra g) del número 1 del art. 115 (indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste) no se tendrá en consideración como criterio de adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Indicando individualizadamente, y como mínimo, los costes de las obras de urbanización en presupuesto detallado y el beneficio empresarial que por su gestión propone el urbanizador.
- Cuando las indemnizaciones relativas a los costes por cese de actividad, traslados, etc., no puedan ser objeto de valoración en el momento de presentación de la proposición jurídico-económica, se podrá trasladar su determinación definitiva al proyecto de reparcelación, debiendo hacerse constar motivadamente esta circunstancia en la citada proposición, en cuyo caso su valoración se referirá a la fecha de iniciación de dicho proyecto. En cualquier caso, estos costes no se tendrán en consideración como criterio de adjudicación del Programa correspondiente, ni el incremento que su determinación definitiva pueda representar respecto

de la previsión inicial de costes precisará de la previa aprobación de la retasación de cargas regulada en el TRLOTAU y en el RAE.

- La cantidad total a que asciendan los costes tendrá la consideración de propuesta de precio cerrado, por el que el urbanizador ejecutará a su riesgo y ventura la labor urbanizadora, sólo revisable en el supuesto recogido en el párrafo anterior y en los supuestos a que se refiere el artículo 111 del RAE.
- Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.
- A los efectos de determinar la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador se considerará lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.
- Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.
- Compromisos adicionales de interés público que asuma el Agente Urbanizador a su costa, tales como aportaciones voluntarias a los Patrimonios Públicos de Suelo sobre parcelas que resulten de su propiedad, financiación de las obras adicionales a la mínimas establecidas legalmente, ejecución y cesión de terrenos de Sistema General de viario especificados en el PGOU, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, Vivienda Protegida o con fines de interés social.
- Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Agente Urbanizador o los propietarios.

- Fijación del coeficiente considerado como parte alícuota, expresada en tanto por uno y tanto por ciento, de los Aprovechamientos Privativos susceptibles de apropiación por los titulares de suelo y que corresponderá al Agente Urbanizador como retribución por las Gastos de Urbanización que asume y siendo aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.
- Precio del suelo a efectos del canje: aplicable cuando proceda la retribución en terrenos. Tanto la determinación del Coeficiente 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.
- Valoración de los compromisos que el Agente Urbanizador se proponga asumir a su costa, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los Gastos de Urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.
- El compromiso por parte del urbanizador de promover, en plazo inferior a veinticuatro meses o al que sea aplicable conforme a lo previsto en el número 2 del art. 130 del TRLOTAU, la edificación de los solares con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública de los que resulte adjudicatario en concepto de retribución por su labor.
- Garantía, como mínimo, de un siete por ciento (7%) en los Gastos de Urbanización (sin IVA).
- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.
- Si no se hubiera formulado indicación de que se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente, en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.
- Para garantizar la equitativa distribución de los usos y edificabilidades, en el momento de la ejecución del planeamiento, mediante el correspondiente proyecto de Reparcelación, si no se utilizan los coeficientes de referencia definidos en el PGOU, a falta de coeficientes diferenciados determinados rigurosamente en función de las diversas circunstancias urbanísticas que definan cada actuación, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad compensatoria entre los diferentes aprovechamientos que la fijación de coeficientes debe perseguir, determinados en un estudio de mercado realizado con la solvencia técnica necesaria para garantizar sus resultados.

### **BASE OCTAVA.- Informe de sostenibilidad e impacto ambiental**

En base a la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, se deberá realizar consulta ambiental a la Consejería competente sobre la necesidad de someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en la citada Ley. El informe de la Consejería sobre la necesidad o innecesidad del sometimiento a impacto ambiental se anejará al expediente del programa de Actuación Urbanizadora.

### **CAPÍTULO TERCERO.- CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES**

#### **BASE NOVENA.- Capacidad y solvencia exigida para adquirir la condición de agente urbanizador**

1. Capacidad: 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 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 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.

2. Solvencia técnica o profesional.

La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios: el Ayuntamiento deberá indicar expresamente qué medios va a utilizar en cada supuesto, así como los criterios a fijar para su valoración que, como mínimo, serán los siguientes:

- a. Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.
- b. Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en la Actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del control de calidad.
- c. Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio o investigación de la empresa.
- d. Titulaciones académicas y profesionales del empresario y/o del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable al desarrollo del Programa.
- e. Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al desarrollo del Programa.
- f. Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.
- g. Declaración de la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

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

- a) Declaraciones apropiadas de Entidades Financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

- b) Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda o, para aquellos empresarios no obligados a presentarlas, los libros de contabilidad debidamente legalizados.
- c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la gestión y ejecución urbanísticas, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.
- d) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados, a tal fin, por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- e) No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador.

#### **BASE DÉCIMA.- Garantías del programa**

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 vigente normativa de Contratos del Sector Público, una Garantía equivalente al siete por ciento como mínimo del presupuesto de contrata, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el art. 110.3 d) del TRLOTAU y el art. 75 d) del RAE.

Así, se asegurará mediante garantía financiera o real, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como urbanizador. El importe de la garantía no podrá ser inferior al siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el IVA o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito. Cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso ésta supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada.

En el presente caso, y ante la ausencia de desarrollo reglamentario, se prestará aval bancario por un importe del 7% del coste de urbanización previsto. Todo ello, sin perjuicio de la afección real de las propias fincas al efectivo pago de los costes de urbanización, en los términos legalmente establecidos.

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.

La garantía se reintegrará o cancelará cuando la adjudicación devenga definitiva, debiendo reajustarse, en su caso y como hemos señalado, 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.

#### **BASE UNDÉCIMA.- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios**

1. Según lo manifestado en el art. 118 del TRLOTAU, en la relación entre el urbanizador y los propietarios afectados se establecen las siguientes bases:

a) El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

- Abonando en metálico y como retribución a favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.

- Contribuyendo proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

2. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación

Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

#### **CAPÍTULO CUARTO.- PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS OFERTAS**

##### **BASE DUODÉCIMA.- Presentación de las proposiciones**

1. Las Alternativas Técnicas de los Programas de Actuación Urbanizadora se presentarán por los interesados para su tramitación ante el Alcalde, en base al art. 85 del RAE.
2. El 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 (OD) o su proyecto no se encuentre incluido en las Bases, reservándose el Ayuntamiento su formulación.
  - b) Requerir al solicitante que en el plazo máximo de un mes, proceda a subsanar o completar los requisitos establecidos en el sobre C señalado, previa apertura del mismo bajo fe pública del funcionario municipal al 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 P.G.O.U. de Ciudad Real.
    2. Propuesta de estimación de la solicitud, procediendo a la tramitación de estas Bases como una Ordenanza Municipal (Art. 86-3 del RAE) para la adjudicación del Programa, en el caso que éstas no se encontraran previamente aprobadas.

##### **BASE DECIMOTERCERA.- Información pública**

1. Una vez aprobadas las Bases (Art. 87-1 del RAE), la Alcaldía dispondrá la apertura de un periodo de información pública que se convocará por plazo 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 y Alternativas Técnicas en competencia, así como presentar Proposiciones Jurídico-Económicas en el momento procedimental oportuno, en los términos establecidos en el Art. 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, si se dieran las circunstancias fijadas en el Art. 88 del RAE.

**BASE DECIMOCUARTA.- 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 Art. 87-2 del RAE.
2. La remisión del aviso referido en el número anterior deberá tener lugar antes de la primera publicación del Edicto.

**BASE DECIMOQUINTA.- 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 y a la vista.
3. Sólo se podrá presentar una Alternativa Técnica por aspirante, salvo que la formulada por el iniciador del procedimiento, requiera su adaptación a las Bases finalmente aprobadas.
4. Se deberá realizar consulta ambiental sobre la necesidad de informe de sostenibilidad e impacto ambiental.

**BASE DECIMOSEXTA.- 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 la del resto de las presentadas en competencia e incluso por particulares que sin haber presentado Alternativa propia, oferten Proposiciones a las expuestas, entendiéndose que asumen el contenido de alguna de las presentadas. Asimismo, presentarán también la documentación relativa a 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 (Sobres B y C, respectivamente).
3. Los sobres indicados se presentarán dentro del plazo de diez días contado desde la finalización total del periodo de información pública.

#### **BASE DECIMOSÉPTIMA.- Apertura de plicas**

1. En la siguiente fecha hábil a la conclusión de los periodos de información pública y de proposición de Proposiciones Jurídico-Económicas, el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública del funcionario al que corresponda prestarla, a la apertura de las plicas que se hubieren 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 uniendo sus proposiciones en una única que, acompañada de la correspondiente solicitud dirigida al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.
4. Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, ejercer su oposición a los costes de urbanización.

### **CAPÍTULO QUINTO.- ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA Y ACTUACIONES POSTERIORES**

#### **BASE DECIMOCTAVA.- Criterios de adjudicación del programa**

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 **50 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 UE-CCAM2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Se asignará a esta alternativa un total de **25 puntos**, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el proyecto de urbanización. En este sentido, será

valorada y baremada positivamente la presentación conjunta de proyecto de Reparcelación, dada la íntima relación entre éste y la adecuación real de las soluciones técnicas propuestas.

÷ 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 **25 puntos**, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el proyecto de urbanización, valorándose la presentación de proyecto de Urbanización por su mayor concreción técnica de cara a la ejecución del planeamiento.

▪ Con respecto a la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA** se establecen los siguientes criterios con un máximo de **50 puntos**.

÷ Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Se ponderará este criterio de 0 a 10 puntos.

÷ Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación. Se ponderará este criterio de 0 a 10 puntos.

÷ 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 ponderará este criterio de 0 a 10 puntos.

÷ 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; valorándose positivamente la presentación del proyecto de Reparcelación junto con la documentación integrante de la Alternativa Técnica en el comienzo de la tramitación. Se ponderará este criterio de 0 a 10 puntos

÷ Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del urbanizador, conceptualizado como aportaciones valoradas al patrimonio público del suelo. Se asignará a este hecho un total de diez puntos. Se ponderará este criterio de 0 a 10 puntos.

Para el caso de que concurrieran más de una Alternativa Técnica, la valoración se establecerá a partir de la siguiente fórmula de valoración para los criterios antes definidos:

$P = 10 \times H/H1$ , donde:

P = número de puntos.

H = concepto más favorable propuesto por un participante dentro del criterio a valorar (ej: plazo más breve, menor beneficio industrial, menor importe de cargas, mayor disponibilidad de suelo y mayor aportación propuesta por un participante)

H1 = concepto propuesto por el participante dentro del criterio a valorar (ej: plazo, beneficio industrial, importe de cargas, disponibilidad de suelo y aportación propuesta por el participante).

#### **BASE DECIMONOVENA.- Condiciones de adjudicación y desarrollo del Programa**

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.

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, según lo previsto en el artículo 98 del Reglamento de Actividad de Ejecución, 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 proyecto de Urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

En el plazo de quince días hábiles 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 Programa, al amparo de lo establecido en los artículos 97 y 14 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.

En la proposición jurídico-económica y propuesta de Convenio Urbanístico el proponente manifestará los plazos para el inicio y finalización de la urbanización, el plazo para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación, el plazo máximo de edificación de solares y las penalidades por incumplimiento. Dichos plazos serán fijados por el Ayuntamiento en la adjudicación del Programa según las siguientes condiciones:

Los plazos para el inicio y finalización de la urbanización deberán ajustarse al artículo 110 del TRLOTAU, es decir, preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de

vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos. Los plazos para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación deberán respetar éstos.

Los plazos para la edificación, según lo previsto en el artículo 130 del TRLOTAU, no podrá exceder de veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal, por haber finalizado la urbanización.

#### **BASE VIGÉSIMA.- Actuaciones a realizar por el Agente Urbanizador**

Corresponde al Agente Urbanizador llevar a cabo todas las actuaciones establecidas en la legislación vigente y, en concreto, las siguientes:

1. Formulación, en su caso, del proyecto de Urbanización y de las modificaciones que el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real hubiese determinado en la adjudicación.

El proyecto de Urbanización y las eventuales modificaciones establecidas en la adjudicación del Concurso, se presentarán por el Agente Urbanizador en el plazo máximo de un mes desde la suscripción del Convenio Urbanístico.

2. Formulación del proyecto de Reparcelación.

El proyecto de Reparcelación se presentará por el Agente Urbanizador en el plazo máximo de 2 meses, desde la suscripción del Convenio Urbanístico.

El Proyecto de Reparcelación se tramitará y aprobará con arreglo a los Arts. 32 y ss. del RAE.

La tramitación del proyecto de Reparcelación se llevará a cabo en concreto de acuerdo con lo previsto en el Art. 53 y ss. del RAE y con arreglo a las reglas del Procedimiento Ordinario.

3. Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización las ejecutará el Urbanizador sin que resulte necesaria una nueva licitación pública al efecto conforme establecen los Arts. 86-2 d) y 104-2 RAE y ello al reunir el Urbanizador los requisitos determinantes de la capacidad económica y técnica para ello establecidos en las Bases y que la ejecución directamente por la persona adjudicataria de las obras de urbanización ha formado parte del objeto de este Concurso por determinación expresa de las presentes Bases para la adjudicación del Programa, por lo que dicha ejecución se entiende incluida entre las obligaciones a cumplir por el urbanizador en su condición de persona adjudicataria, todo ello en base a las siguientes condiciones:

3.1. Dentro del plazo de 10 días posteriores a la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación se practicará la comprobación del replanteo de las obras, extendiéndose Acta de su resultado.

3.2. En el plazo de 10 días desde la fecha fijada para la firma del Acta de Comprobación de Replanteo, el Urbanizador-Contratista presentará un Programa de Trabajo en el que se especificará, dentro de la ordenación general de los trabajos, los periodos o importes de ejecución de las distintas Unidades de Obra, compatibles con los plazos parciales establecidos para la terminación de las diferentes partes en que se haya considerado descompuesta la obra y compatibles con el Plan de Control de Calidad.

3.3. En cualquier caso el Programa de Trabajo contemplará adecuadamente las necesidades de uso, conservación y puesta en funcionamiento de los servicios necesarios que surjan como consecuencia de la conveniencia de simultanear las obras de urbanización con las de edificación de las parcelas resultantes.

3.4. Los plazos de ejecución comenzarán a contar a partir del día siguiente al del Acta de Comprobación de Replanteo.

3.5. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las estipulaciones contenidas en este Pliego de Condiciones, a proyecto de Urbanización y al Plan de Seguridad y Salud y conforme a las instrucciones que en interpretación técnica de éstos diere al Urbanizador-Contratista el Director Facultativo de las obras, el Coordinador de Seguridad y Salud o la Administración actuante.

El Urbanizador-Contratista se somete expresamente a la normativa vigente en materia de Seguridad y salud en el trabajo, así como a todas aquellas medidas que la Administración actuante considere necesarias para garantizar el cumplimiento de dicha normativa.

3.6. La Dirección Facultativa de las obras, para control de la calidad de éstas, podrá ordenar que se verifiquen los estudios, ensayos, análisis de materiales, instalaciones y unidades de obra que considere necesarios por laboratorios homologados en cada especialidad.

3.7. Durante todas las horas hábiles de ejecución de los trabajos estará presente un encargado general que, a falta del Urbanizador-Contratista, pueda recibir las órdenes e instrucciones de la Dirección Facultativa.

3.8. El Urbanizador-Contratista respetará las órdenes e instrucciones de la Dirección Facultativa. Cuando las mismas fueran de carácter verbal, deberán ser ratificadas por escrito en el plazo más breve posible para que sean vinculantes para las partes. La ratificación expresa

se realizará en el correspondiente Libro de Ordenes o por cualquier otro medio que sirva para acreditar fielmente su existencia y conformidad.

3.9. El Urbanizador-Contratista vendrá obligado a la apertura de una Oficina de Obra. Asimismo, dispondrá de una Caseta de Obra de dimensiones y equipamiento adecuados, a disposición de la Dirección Facultativa.

3.10. Asimismo, el Urbanizador-Contratista deberá facilitar la inspección de las obras por los técnicos municipales, siempre que, previamente, sea advertido de la visita por el Ayuntamiento.

3.11. El Urbanizador-Contratista es responsable de todos los daños que puedan ocasionarse a causa de la ejecución de las obras.

3.12. El Urbanizador-Contratista puede celebrar subcontratas, sin que eso exonere de responsabilidad ante el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real al Urbanizador-Contratista.

3.13. El Urbanizador-Contratista tendrá la obligación de sujetar toda subcontratación que realice a la Ley 32/2006, reguladora de la Subcontratación en el sector de la Construcción y en particular lo regulado en sus arts. 4, 5 y 8.

3.14. Todas las actividades necesarias para la correcta ejecución de las obras, tanto en su ámbito como en el entorno, tales como protección, vigilancia, limpieza, accesos, señalización, vallados, desvíos de tráfico y otras similares, correrán a cargo del Urbanizador-Contratista y se entenderán englobadas en el presupuesto.

3.15. El Urbanizador-Contratista es responsable del adecuado mantenimiento de la normativa vigente en materia tributaria, laboral y de Seguridad Social, haciéndose cargo de la obtención de todos los permisos o autorizaciones administrativas y del pago de cualquier tributo que sea necesario para la ejecución de las obras o surja como consecuencia de dicha ejecución.

3.16. El Urbanizador-Contratista dispondrá de equipo técnico a pie de obra que juzgue necesario para supervisar el correcto desarrollo de la misma. Al frente de dicho equipo a pie de obra deberá figurar, como mínimo, el personal técnico y demás estructura organizativa que se haya indicado expresamente en su oferta.

3.17. Antes de dar comienzo a las obras, el Urbanizador-Contratista comunicará a la Dirección Facultativa, por escrito, los Técnicos por él designados para la coordinación y ejecución de la obra, quienes quedarán adscritos a la misma.

3.18. En el supuesto de que el Urbanizador-Contratista seleccionado esté formado por una UTE de dos o más empresas, las mismas serán responsables solidarias cada una de las empresas del

resto que compongan la UTE durante todo el tiempo de duración de ejecución de la obra, de los plazos de garantía y de lo marcado por las leyes en vigor.

3.19. El Urbanizador-Contratista se responsabiliza, como empresario, del cumplimiento de todas las normas relativas a las relaciones laborales con su personal y con el personal de las subcontratas. Todas las obligaciones laborales serán por cuenta, única y exclusiva, del Urbanizador-Contratista.

3.20. Es obligación del Urbanizador-Contratista la estricta observancia de la legislación vigente de Medio Ambiente durante la ejecución de las obras así como la acreditación de su cumplimiento a requerimiento de la Administración competente, siendo responsable de los daños y perjuicios que ocasione a terceros por razón del incumplimiento de la normativa citada, así como del pago de las sanciones e indemnizaciones que se originen por dicho motivo.

3.21. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Agente Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real de la recepción de las obras de urbanización.

3.22. La recepción de las obras de urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real se llevará a efecto de acuerdo con lo previsto en los Arts. 181 y ss. del RAE.

#### **BASE VIGÉSIMOPRIMERA.- Contratación obras de urbanización**

Si el agente urbanizador adjudicado contratara la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, lo hará de acuerdo con las siguientes reglas, establecidas por el artículo 104 del 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:
  - a. Presupuesto de Licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará un principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.

b. Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e identificación del lugar en que deberán depositarse. Las ofertas se presentarán en sobres cerrado, selladas y firmadas en todas sus hojas por el contratista, de cuya entrega se facilitará justificante por el urbanizador. El contratista deberá depositar igualmente, en sobre cerrado, en el Registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.

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

d. Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

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

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

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

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

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

**BASE VIGÉSIMOSEGUNDA.- Causas de resolución de la adjudicación del Programa**

En base al art. 114 del RAE, serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las siguientes:

- a) La muerte del urbanizador persona física, salvo que se acuerde la continuación del contrato con sus sucesores previa solicitud de los mismos acreditando su condición; su incapacidad sobrevinida declarada judicialmente, salvo la continuación de la persona representante en nombre y por cuenta de aquél y la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad adjudicataria mediante su disolución.
- b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.
- c) El mutuo acuerdo entre el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real y la persona adjudicataria cuando no concurra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato.
- d) La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público. Si el retraso no fuera imputable al urbanizador, se podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo.
- e) Las variaciones en las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado derivadas de decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación urbanizadora, cuando, por su importancia, afecten en más de un veinte por ciento el coste de las obligaciones asumidas por la persona adjudicataria; salvo que por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos o que para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita culminar la urbanización de la unidad de actuación.
- f) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora.
- g) Aquellas que expresamente se establezcan en el programa de Actuación urbanizadora.

El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada, y durante su instrucción se requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites:

- a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o

garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.

- b) Informe técnico y del Servicio Jurídico del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real en el plazo máximo de quince días.
- c) Una vez evacuados los informes anteriores se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.
- d) Sólo en caso de oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión.

El procedimiento finalizará mediante resolución del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo previsto en la legislación contractual del sector Público para los expedientes de resolución contractual.

#### **BASE VIGÉSIMOTERCERA.- Cumplimiento del Convenio**

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 por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Agente Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real de la recepción de las obras de urbanización,

previa remisión por el Urbanizador de la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la normativa de Contratación.

#### **BASE VIGÉSIMOCUARTA.- Prerrogativas del Programa**

El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real 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 VIGÉSIMOQUINTA.- 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 7/1985, 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. Las Bases se publicarán 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 Ciudad Real.
- 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 Ciudad Real, pudiendo señalarse que dicha publicación conlleva la apertura del trámite de información pública de la alternativa técnica.

**BASE VIGÉSIMOSEXTA.- 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 el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real y el Agente Urbanizador seleccionado en pública concurrencia. Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del anuncio en el DOCM, recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado Decano de lo Contencioso-Administrativo de Albacete. Igualmente, podrá interponer con carácter potestativo, recurso de reposición en el plazo de un mes, ante este Ayuntamiento. Sin perjuicio de que utilice cualquier otro recurso que estime más conveniente.