

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

EDICTO

D. EDUARDO DOLÓN SÁNCHEZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA.

HACE SABER: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2012, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

1º.- Acordar el inicio del procedimiento de concurso para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada en el Polígono 12 del Enclave 5 del P.G.O.U. de Torrevieja por el sistema de gestión indirecta.

2º.- Aprobar las bases particulares reguladoras del programa de actuación integrada mencionada, anteriormente transcritas y que se tienen por reproducidas en este lugar a todos los efectos.

BASES PARTICULARES PARA LA SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA EN EL POLÍGONO 12 DEL ENCLAVE 5 DEL PGOU DE TORREVIEJA

BASES PARTICULARES

BASE I. Objeto del contrato

Las presentes Bases Particulares tienen por objeto regular las condiciones básicas de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para el desarrollo urbanístico del Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión indirecta con selección de Urbanizador, en el ámbito del polígono 12 del enclave 5 del PGOU de Torrevieja.

BASE II. Régimen Jurídico

La relación jurídica que unirá al Agente Urbanizador seleccionado y a la Administración Local es la de un contrato administrativo especial y en todo lo no previsto en las presentes Bases Particulares, será de aplicación la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat y las Bases Generales de Programación. Será de

aplicación supletoria el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, correspondiente al Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

BASE III. Ordenación Urbanística Vigente

1. Planeamiento vigente

1.1. El ámbito que nos ocupa es una manzana que se encuentra dentro del enclave 5. Este sector se delimitó y ordenó por el PGOU aprobado el 22 de diciembre de 1986.

Ordenación pormenoriza del enclave 5

2. El polígono 12 corresponde a una manzana de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU. Este polígono está conformado por varias parcelas catastrales de distintos propietarios una de las cuales es de propietario desconocido.

3. Planeamiento en tramitación

No existe ningún instrumento de planeamiento en tramitación que afecte al ámbito en cuestión.

4. Parámetros Urbanísticos

Los parámetros urbanísticos establecidos en la ficha de planeamiento del PGOU son:

Edificabilidad máxima	Parcela mínima	Tipo Edificatorio	Altura Máxima	Retranqueo s
0'30 m ² /m ² s	400 m ² s	AS/AP/AL	2 P	3 m

El polígono tiene un 0,30 m²/m²s en su totalidad que debe ser distribuido entre las parcelas edificables.

BASE IV. Memoria de necesidades y objetivos a satisfacer con el Programa de Actuación Integrada.

1. Memoria de necesidades.

- La manzana requiere de una ordenación para que todas las parcelas que conforman el ámbito obtengan la condición de solar cumpliendo con las exigencias establecidas por el artículo 11 de la LUV.
- Los perímetros de la manzana están sin urbanizar debiendo ser urbanizados de una manera integra.**
- Regularizar los lindes de las parcelas para poder edificar.**
- Repartir justamente sus costes y beneficios entre los propietarios afectados. Para ello se requiere una parcelación forzosa al afectar a la propiedad de titular desconocido.**

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

2. Objetivos de la programación.

- a) **Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el Programa. Para ello el urbanizador está obligado a:**
- **Recabar de los correspondientes Registro (Propiedad y Catastro) toda la información de las fincas y titulares de derechos y deberes incluidos en la actuación.**
 - **Presentar proyecto de Reparcelación.**
 - **Inscribir en el Registro de la Propiedad las nuevas fincas resultantes.**
 - **Cancelar las fincas catastrales aportadas a la Reparcelación e inscribir las resultantes en el Catastro.**
 - **Cualesquiera otras actuaciones necesarias para la transformación jurídica de las fincas afectadas.**
- b) **Urbanizar completamente el polígono.**
- c) **Conectar e integrar adecuadamente el polígono a las infraestructuras de energía, comunicación y servicios públicos existentes.**
- d) **Suplementar las infraestructuras existentes.**
- e) **Obtener los suelos dotaciones públicos correspondiente a la ampliación de los viales existentes y los viales de nuevo trazado si hubiese. Los centros de transformación se consideran equipamiento privados de cesión a la compañía suministradora.**
- f) **Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.**
- g) **Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.**

BASE V. Prescripciones técnicas de los documentos de ordenación y gestión.

1. Documento de ordenación.

El objeto del instrumento de ordenación es:

- a) **Delimitar la unidad de ejecución.**
- b) **Establecer una zonificación.**

- c) Repartir el aprovechamiento otorgado por el PGOU entre las parcelas edificables.
- d) Establecer las nuevas alineaciones para que los espacios públicos resultantes cumplan tanto con las condiciones impuestas por la LUV como por la normativa de accesibilidad , Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.
- e) Establecer las medidas para integrar la ordenación en el paisaje.

2. Documento de gestión.

El instrumento de gestión obligatoriamente deberá ser forzoso. Este instrumento tendrá el siguiente objeto:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribución al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectado las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- c) Adjudicar a la administración los terrenos dotacionales.
- d) Las fincas resultantes se producirán conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de urbanización o con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al urbanizador como retribución por su labor.
- e) La finca cuyo titular resulta ser desconocido se tendrá como propietario a la administración actuante con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. La indemnización correspondiente se consignará a favor de ese propietario. En caso de que no comparezca o no se acredite el mejor derecho durante un plazo de dos años, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las Administraciones Públicas.

BASE VI. Prescripciones técnicas del proyecto de urbanización de la LUV.

1. El Proyecto de Urbanización deberá definir los detalles técnicos con precisión suficiente para que pueda ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de Técnico distinto a su redactor original, debiendo cumplir lo establecido en el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. No podrá modificar las previsiones del Plan que desarrolla. En ningún

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

caso, podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Deberá ajustarse a las previsiones de las Normas Municipales, de las normativas técnicas sectoriales aprobadas con posterioridad a las citadas Normas y aplicables y a las condiciones impuestas por las distintas empresas suministradoras.

- 2. La documentación de la que conste el Proyecto de Urbanización deberá cumplir con la establecida por el artº 350 del ROGTU.**
- 3. El Proyecto de Urbanización deberá incluir un estudio de gestión de residuos de construcción como se establece en el artº 4 de la Ley 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción.**

BASE VII. Precio de licitación .

El precio de licitación, que sirve exclusivamente de base para el cálculo de la garantía provisional, es el establecido en siguiente cuadro, de acuerdo con lo previsto en el Art. 140.1 de la Ley Urbanística Valenciana.

En cifra	655.000 €
En letra	seiscientos cincuenta y cinco mil euros.

BASE VIII. Plazos de desarrollo y ejecución del programa.

Los plazos para el desarrollo y ejecución del PAI se ajustarán a lo señalado en el artículo 332 del ROGTU. Las prórrogas y suspensiones se atenderán a lo dispuesto en la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.

Respecto a las consecuencias del incumplimiento de los plazos establecidos para el desarrollo y ejecución del Programa, se estará a lo prevenido en el artículo 143 de la LUV, en los artículos 336 y siguientes del ROGTU y en la legislación aplicable en materia de Contratos de las Administraciones Públicas.

Sin perjuicio de lo anterior, se establecen en el siguiente cuadro los plazos máximos para la ejecución de las siguientes actuaciones por parte del urbanizador.

Plazo Total	36 meses
-------------	----------

Plazos Parciales

En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación definitiva del Programa al Urbanizador, y siempre que se haya producido aprobación igualmente definitiva del Proyecto de Urbanización, se procederá a la formalización del Contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada. El contrato se formalizará en documento administrativo bajo la fe pública del Secretario Municipal.

La presentación de los textos refundidos correspondiente al Proyecto de Urbanización deberá producirse en el plazo máximo de **dos meses** desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de la aprobación definitiva, que imponga modificaciones a la Alternativa Técnica.

Selección del empresario Constructor

No es necesario la contratación del empresario constructor por no superar el PEM de las obras de urbanización los 5.278.000 € (artº 120.6 LUV)

Presentación Proyecto Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación deberá someterse a información al público por el Urbanizador en el plazo máximo de **seis meses** desde la finalización del plazo para la opción por modalidad de retribución previsto en los artículos 166 de la Ley Urbanística Valenciana. La presentación de los textos refundidos correspondientes al Proyecto de Reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de las modificaciones a introducir en el Proyecto inicialmente formulado.

Inicio obras de Urbanización

El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el **plazo de tres meses** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, acreditándose mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de las obras y, al menos por un técnico municipal.

Terminación obras Urbanización

Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de **doce meses** desde su inicio.

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Plazo máx. edificación

Solares

3 años desde la recepción de las obras de urbanización.

BASE IX Capacidad para ser urbanizador.

1. Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Integrada 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 o profesional exigibles según las presentes Bases.
2. En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover Programas de Actuación Integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
3. Si se opta por la constitución de una agrupación de interés urbanístico, ésta deberá cumplir con los requisitos estipulados en el artículo 144 de la LUV.

BASE X. Solvencia económica y financiera de la LUV

La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por uno o varios de los medios siguientes:

1. Informe de instituciones financieras o, si procede, justificando la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
2. Si se tratara de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o de extracto de las mismas, en el caso en que la publicación de estas sea obligatoria en la legislación del país donde el aspirante a urbanizador esté establecido.
3. Declaración sobre el volumen global de negocios y, si procede, sobre el volumen de negocios relacionado con el desarrollo y la promoción de actuaciones parecidas que son objeto de concurso, correspondiendo como máximo a los tres últimos ejercicios.

4. El régimen jurídico aplicable a las Agrupaciones de Interés Urbanístico es el siguiente:

- Las agrupaciones de interés urbanístico hasta que no se adscriba al Registro Autonómico de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico se someterán al régimen jurídico previsto en la normativa reguladora de las Agrupaciones de Interés Económico.
- Con posterioridad a la adquisición de la personalidad jurídico-pública, las Agrupaciones de Interés Urbanístico se regirán por la normativa autonómica sobre urbanismo y por la legislación sobre procedimiento administrativo y sobre contratos con las Administraciones Públicas, respecto a la organización, formación de voluntad de sus órganos colegiados y relaciones con la Administración.

BASE XI. Solvencia técnica y profesional .

1. La justificación de la solvencia técnica y profesional del urbanizador se acreditará por uno o varios de los medios siguientes:

- a) Presentación de una relación de los programas de actuación integrada, o instrumentos o contratos relacionados con el planeamiento y la gestión urbanística similares, promovidos y gestionados por el concursante.
- b) Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador, que vaya a participar en la gestión del programa de actuación integrada, y especialmente de los responsables del control de calidad.**
- c) Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.
- d) Declaración que indique la media anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los tres últimos años.
- e) Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuente el urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos.
- f) Declaración de las medidas adoptadas para controlar la calidad durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, incluyendo los medios de estudio e investigación de los que se disponga.

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

- g) Declaración de las medidas de gestión medioambiental que el concursante está dispuesto a aplicar durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada.

2. Si por razones justificadas en cada caso concreto el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar la documentación solicitada por el Ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia técnica y profesional basándose en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos, debiendo demostrar en este caso ante el ayuntamiento que contará con los medios necesarios para la ejecución del programa de actuación integrada, presentando los compromisos o documentos de análoga naturaleza que hayan suscrito entre ambos. Lo anterior se aplicará, en todo caso, cuando concurra a la licitación una agrupación de interés urbanístico.

3. La justificación de la solvencia técnica y profesional de las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas que decidan concurrir conjuntamente al concurso podrá basarse en los requisitos de solvencia de, al menos, uno de sus miembros.

BASE XII. Garantías

1. Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de un programa de actuación integrada tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, una garantía provisional equivalente al 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del programa, IVA no incluido, la cuál asciende a la cantidad que se establece a continuación:

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| - Precio de licitación | 655.000 € |
| - Garantía Provisional | 2% del precio de licitación |
| Cifra | 13.100 € |

Letra	trece mil cien euros
- Garantía Definitiva	10% del precio de licitación
Cifra	65.500 euros
Letra	sesenta y cinco mil quinientos euros

2. La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del contrato para el despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada.

3. La garantía provisional será incautada a aquellos licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación definitiva.

4. La garantía definitiva, a constituir en la forma y a los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se establece en un 10 por ciento del valor de las cargas de urbanización, IVA no incluido, del Programa de Actuación Aislada aprobado. Se ingresará en plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

5. Procederá elevar la garantía definitiva al 20 por ciento en los supuestos de aprobación de Programas de Actuación Integrada en los que las cargas urbanísticas se encuentren incursas en presunción de temeridad calculada en los términos establecidos en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

BASE XIII. Presentación de proposiciones

1. Quienes deseen tomar parte en la licitación deberán presentar la documentación exigida en las siguientes condiciones:

Plazo de presentación **Tres meses** a partir de la fecha del envío del anuncio del DOUE

Lugar Ayuntamiento de Torrevieja

Las proposiciones, 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 en idioma castellano o valenciano:

Sobre A. Alternativa Técnica, se presentará abierto.

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Sobre B. Proposición Jurídico-Económica, se presentará en sobre cerrado.

La documentación obrante en estos sobres será objeto de valoración a los efectos de aprobación del Programa y adjudicación de la condición de Urbanizador.

Sobre C. Se presentará con el título de “Documentación” y contendrá la siguiente documentación.

- a) Si concurriese una sociedad mercantil, deberá presentar escritura de constitución inscrita en el Registro Mercantil. Tratándose de una Agrupación de Interés Urbanístico, se presentará escritura pública de constitución, así como inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consellería competente en Urbanismo.
- b) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o en representación de sociedad o persona jurídica, presentarán escritura de poder inscrita, en su caso, en el registro Mercantil o registro público correspondiente.
- c) Cuando el ofertante actúe en nombre propio y sea empresa individual, deberá presentar D.N.I. o fotocopia legalizada del mismo.
- d) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional en los términos exigidos en la Base XII.
- e) Declaración responsable de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo el hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.
- f) Los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera.
- g) Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de administración y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con

renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

- h) Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos a que se refiere el artículo 134.4 de la LUV. En todo caso, con carácter previo a la adjudicación, el Ayuntamiento requerirá al adjudicatario propuesto la justificación documental íntegra de tales extremos.
- i) En caso de concurrir a la licitación varias empresas, comprometidas a la constitución de una unión temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad jurídica y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben las proposiciones, la participación de cada una de ellas, y designando la persona o Entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la unión ante la Administración, así como el compromiso formal de constituirse en Unión Temporal de Empresas en caso de resultar adjudicatarios.

2. Cada concursante no podrá presentar más de una proposición, ni formular variantes. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación. El incumplimiento de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste.

3. Si el último día del plazo de presentación de proposiciones coincidiera con sábado, domingo o festivo, el plazo se prolongará hasta el siguiente día hábil.

4. Asimismo, los licitadores tendrán que incorporar en sus propuestas el acta notarial acreditativa de la exposición pública del documento determinado en el artº 126.f) de la Ley Urbanística Valenciana realizada por un notario con competencia territorial en el municipio donde se vaya a ejecutar la actuación. En acta notarial deberá incluir la protocolización de los avisos a los titulares catastrales (éstos deberán incluir las reseñas establecidas en el artº 292 del Rogtu) y de la Alternativa Técnica. Se depositará una copia de la Alternativa Técnica en la sede del Ayuntamiento. La exposición pública se realizará por los propios medios de cada uno de los aspirantes insertando un anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad afectada, sólo a los efectos de la presentación de alegaciones.

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

BASE XIV. Contenido de la alternativa técnica

1. La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada tendrá el contenido siguiente:

- a) Instrumento de planeamiento, PRI, donde ordene el polígono íntegramente. El instrumento de ordenación llevará adjunto un anexo correspondiente al Estudio de Integración Paisajística.
- b) Plazos que se proponen para el desarrollo de la Actuación, determinándose tanto el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.**
- c) Proyecto de urbanización.**
- d) Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme al artº 124.2 de la Ley Urbanística Valenciana, con indicación expresa, en su caso, de los compromisos de edificación simultánea a la urbanización que esté dispuesto a asumir por encima del mínimo legal.**
- e) Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas.

2. Plazo de información pública de la Alternativa Técnica.

2.1. El plazo de la información pública del PRI y el proyecto de urbanización debe iniciarse dentro de los tres meses desde la fecha de anuncio del concurso en el DOUE. Junto a la tramitación de la información pública se realizará el correspondiente plan de participación del Estudio de Integración Paisajística.

2.2. El plazo de información al público y plan de participación tendrán una duración de un mes.

2.3. Con anterioridad al transcurso del plazo de tres meses, deberá haberse cumplido con todas las formalidades propias de la información al público y, en particular, deberán haberse remitidos todas las publicaciones y todos los avisos.

2.4. Los avisos remitidos por el aspirante a Urbanizador deberán dar cuenta de la iniciación del concurso y de la exposición al público de su propuesta de programa.

2.5. En el acta notarial se protocolizará; directamente o por testimonio, el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana que publiqu el anuncio y el contenido de los avisos.

BASE XV. Contenido de la proposición jurídico-económica.

1. La proposición jurídico-económica deberá incluir necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos, de conformidad con lo establecido en el siguiente cuadro:

a) Relación entre el urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.

- Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación, tales como dimensiones de parcela mínima de resultado, Aprovechamiento Subjetivo y superficie mínima de terreno de origen necesarios para resultar adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa.

- Importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje.

- Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en dinero, y modo, condiciones y plazo para el ejercicio de esa opción de retribución.

- Hoja resumen de los datos económicos relevantes adaptada al modelo aprobado por la Conselleria competente en materia de territorio.

b) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de la actuación y a disposición del urbanizador, sean de su propiedad o de otros propietarios con lo que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias de dicho urbanizador, con ocasión de la firma del contrato, para asegurar la ejecución de los

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

objetivos imprescindibles o complementarios del programa. La afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.

Si el aspirante a Urbanizador se compromete a afectar terrenos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, la proposición Jurídico-Económica deberá incluir la siguiente documentación.

- Certificado registral de dominio y cargas de fecha no anterior a quince días a la fecha de presentación de la Proposición Jurídico-Económica.

- En caso de que los terrenos no estén inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del aspirante a Urbanizador, deberá aportar los títulos que acrediten su derecho de propiedad a las escrituras públicas otorgadas con terceros que le legitimen o le otorguen poder bastante para afecta las fincas con carácter real e inscribir esa afección en el Registro de la Propiedad.

- Identificación gráfica de las fincas a afectar mediante plano catastral.

c) Hoja resumen de los datos económicos relevantes.

2. La proposición jurídico-económica incluirá la documentación necesaria para determinar con claridad las magnitudes económicas del programa, diferenciando los siguientes aspectos:

a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización.

a.1) El Presupuesto de licitación de las obras de urbanización se desglosa en las siguientes partidas:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal.
- Tratamiento de los espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación.
- Mobiliario urbano.
- Señalización.

- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de depuración.
- Sistema de evacuación de aguas pluviales.
- Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la Actuación en su entorno territorial o urbano.
- Impuesto sobre el valor añadido.

a.2) En relación con todas las partidas anteriores, se indicarán las mediciones y los precios unitarios.

a.3) El presupuesto regulado en apartado anterior indicará si el impuesto sobre el valor añadido se entiende incluido o excluido de los importes que se consignan. En caso de que no se haga referencia expresa al impuesto sobre el valor añadido, se entenderá incluido.

- Coste de proyectos: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto, a que se refiere el artículo 168.1.c de la Ley Urbanística Valenciana.
- Gastos de gestión: gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores.
- **Beneficio del urbanizador: beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores, que, en ningún caso, podrá superar el 10%.**
- Cargas de urbanización: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados. En las cargas de urbanización no se deben incluir las indemnizaciones ni los gastos mencionados en el artº 126.j). La estimación preliminar debe constar en la Alternativa Técnica y fijarse con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación.
- Coeficiente de canje: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución. La Proposición Jurídico-Económica deberá expresar el cálculo del coeficiente de canje conforme a las fórmulas establecidas en el artº 306 del Rogtu.

- Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.
- Financiación: condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización a aquellos propietarios que acogidos a ellas, en su caso, apoyadas por una entidad financiera debidamente registrada.

3. La proposición jurídico-económica se presentará debidamente firmada y fechada.

4. No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que el Ayuntamiento estime fundamental para la proposición jurídico-económica.

BASE XVI. Admisibilidad de variantes.

1. Únicamente se considerarán variantes las modificaciones de carácter técnico y nunca las de carácter económico, siempre y cuando, estas últimas no alteren sustancialmente la ordenación urbanística propuesta.

2. Se considerarán variantes, por lo que serán admisibles en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.

3. En caso de admitirse, cada aspirante a Urbanizador podrá presentar una única variante.

4. La presentación de una variante en ningún caso legitimará la presentación de una nueva Proposición Jurídico-Económica ni la alteración de las bases de programación por quien la formule.

5. El Ayuntamiento podrá elegir, de entre la Alternativa original y la variada, aquella que mejor satisfaga los intereses públicos, aplicándosele la Proposición Jurídico-Económica formulada y sin poder modificar en ningún caso el contenido de las Bases Particulares.

6. No se entenderá como Alternativa Técnica el avance de planeamiento que formule quien inste la iniciación del procedimiento de Programación. En consecuencia, el referido aspirante podrá presentar Alternativa Técnica, que no se considerará variante de su avance de Programación, todo ello con respeto a lo dispuesto en las Bases Generales y Particulares que regulen el procedimiento.

BASE XVII. Criterios de adjudicación

Los criterios de adjudicación son los siguientes:

Alternativa Técnica 50 puntos

a)	Calidad técnica de la ordenación propuesta.	40%
b)	Calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización.	40%
d)	Plazo de ejecución del Programa de Actuación.	10%

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

e)	Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.	10%
f)	Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el urbanizador	

Proposición Jurídico-Económica

50 puntos

a)	Menor importe respecto de referencias de cuadros de precios de práctica usual de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad.	50%
b)	Valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie y la menor proporción de solares o aprovechamiento que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente.	50%

BASE XVIII. Adjudicación del programa

1. El Programa de Actuación Integrada se aprobará sin ningún tipo de condicionante.
2. La resolución por la que se apruebe el Programa de Actuación Integrada se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, se publicará una reseña de tal aprobación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.
3. Con anterioridad a la firma del contrato con el Ayuntamiento, el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada deberá presentar resguardo acreditativo de haber constituido la garantía definitiva en los términos previstos en la Base XII de las presentes Bases Particulares y aportar certificación positiva de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

BASE XIX. Formalización del contrato

- 1. En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada. El documento de formalización será firmado por el Alcalde, el Urbanizador y el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público, anexando al mismo un ejemplar de las Bases Particulares de programación.**
- 2. El contrato podrá elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite alguna de las partes. En todo caso, los gastos derivados de su otorgamiento serán asumidos por el Urbanizador.**
- 3. Si por causa imputable al Urbanizador no pudiera formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, el Ayuntamiento podrá acordar la resolución del mismo, siguiendo a tal efecto el procedimiento establecido en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.**

BASE XX. Cumplimiento

- 1. El contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.**
- 2. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de todas las certificaciones de obras, las facturas emitidas por el Empresario Constructor y la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.**
- 3. Para que pueda operar la recepción definitiva de las obras, de forma tácita o expresa, deberá haberse liquidado previa y definitivamente el Programa.**
- 4. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de tres meses para inspeccionar las obras de urbanización y, en su caso, requerir al Urbanizador la subsanación**

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

de aquéllas deficiencias apreciadas, con indicación del plazo para su cumplimiento, que se consignará en un acta de recepción provisional. Al acto de recepción asistirán, en todo caso, un facultativo designado por el Ayuntamiento, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el Urbanizador y el contratista, ambos asistidos, si lo estiman oportuno, por un facultativo. Una vez subsanadas las deficiencias apreciadas, el Ayuntamiento levantará un acta de recepción definitiva que acreditará el cumplimiento del contrato y su extinción, comenzando entonces el plazo de garantía.

5. La recepción de las obras de urbanización se entenderá producida a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa.

6. El plazo de garantía será de doce meses desde el momento en que se entiendan recibidas por el Ayuntamiento. Durante ese periodo, el contratista responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este período, procederá la devolución de las garantías prestadas por el adjudicatario.

BASE XXI. Resolución del contrato

1. Son causas de resolución del contrato las previstas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como las derivadas de la incapacidad legal sobrevenida del Urbanizador y las demás previstas en la legislación general aplicable a sus relaciones con la Administración.

2. Son también causas de resolución del contrato las siguientes:

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del Urbanizador o la extinción de su personalidad jurídica.
- b) La declaración de situación concursal.
- c) La falta de prestación en plazo de la garantía definitiva.
- d) La no formalización del contrato en plazo.

- e) La demora injustificada en el cumplimiento de los plazos fijados en las Bases Generales y Particulares de programación, y demás plazos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana y las normas que la desarrollen.
- f) La inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos en el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación. Se entenderá producida la inactividad o el abandono cuando el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación haya dejado de desarrollarse o no se desarrolle con la regularidad adecuada o con los medios humanos o materiales precisos para su normal ejecución en plazo. No obstante, cuando se dé este supuesto, el Ayuntamiento, antes de proceder a la resolución, requerirá al urbanizador para que regularice la situación en el plazo de cinco días a contar desde el requerimiento, salvo que la precisión de su ejecución exija un plazo mayor.
- g) La imposición de alguna sanción al Urbanizador por infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado será causa de resolución del Contrato. A tal efecto, se requerirá que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.
- h) La obstaculización por el Urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación. Se entiende incluido dentro de esta causa de resolución el incumplimiento por el Urbanizador de la obligación de facilitar información para que los propietarios puedan optar por la modalidad de retribución y para que éstos puedan ejercitar plenamente los derechos que la Ley Urbanística Valenciana les otorga.
- i) La resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.
- j) La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del Programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante, teniendo derecho el Urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.
- k) La renuncia del Urbanizador ante una retasación de cargas fundada en causa legal que implique un incremento del importe de las cargas previsto en la proposición jurídico-económica superior al 20 por 100.

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

- l) La realización por el Urbanizador de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa de Actuación. Se entenderá por prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia la inobservancia de las reglas de exclusión de entidades en la selección del Empresario Constructor, los acuerdos de reparto de mercado y aquellas otras que, de alguna otra manera, defrauden o falseen la libre competencia.
- m) El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar el Programa de Actuación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, sin perjuicio de las compensaciones que procedan, en su caso, o de la posibilidad de subsanar sus previsiones, si ello fuera posible, sin desvirtuar sustancialmente las mismas.
- n) Incurrir el contratista, durante la vigencia del contrato en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- o) Las reiteradas deficiencias en la ejecución del contrato.
- p) El incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador directamente impuestos por esta Ley.
- q) El incumplimiento de algunos de los compromisos ofertados.
- r) La caducidad del Programa por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.
- s) El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.

- t) La subcontratación total o parcial de prestaciones que sean objeto del contrato sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento.
- u) La suspensión, por causa imputable al Ayuntamiento, de la iniciación del contrato por plazo superior a seis meses a partir de la fecha señalada en el mismo para su comienzo.
- v) El desistimiento o la suspensión del contrato por plazo superior a un año acordada por el Ayuntamiento.

3. El Ayuntamiento, al resolver la adjudicación, podrá acordar que el Urbanizador continúe la ejecución del Programa bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.

4. La resolución de la adjudicación se acordará por el Ayuntamiento, previa audiencia al Urbanizador por plazo de 10 días hábiles, y previo Dictamen del Consejo del Territorio y el Paisaje, que podrá ser instado también por el Urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación al régimen del suelo urbanizable sin programación.

BASE XXII. Prerrogativas de la administración.

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, entre ellas, las de interpretar el presente contrato administrativo especial, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las presentes Bases y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

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 contrato administrativo especial entre la Administración y el agente urbanizador seleccionado en pública concurrencia.”

Torre vieja, 3 de enero de 2013.

Fecha de envío al DOUE: 16 de enero de 2013.