



Manual práctico de gestión urbanística andaluza

Gerardo Roger Fernández Fernández

MANUAL PRÁCTICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA ANDALUZA

MANUAL PRÁCTICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA ANDALUZA

INNOVACIONES INSTRUMENTALES EN LA LEY DE MODIFICACIÓN 2/2012
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Gerardo Roger Fernández Fernández

Instituto Andaluz de Administración Pública

Sevilla, 2012

FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, Gerardo Roger

Manual práctico de gestión urbanística andaluza : innovaciones instrumentales en la ley de modificación 2/2012 de Ordenación Urbanística de Andalucía / Gerardo Roger Fernández Fernández.

Sevilla : Instituto Andaluz de Administración Pública, 2012.

148 p. ; 24 cm.

D.L. SE-3200-2012

ISBN 978-84-8333-589-5 (ed. impresa)

ISBN 978-84-8333-590-1 (ed. electrónica)

1. Gestión urbanística-Andalucía I. Instituto Andaluz de Administración Pública
349.44 (460.35)

RESERVADOS TODOS LOS DERECHOS. NO ESTÁ PERMITIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL EN NINGÚN TIPO DE SOPORTE SIN SU PERMISO PREVIO Y POR ESCRITO DEL TITULAR DEL COPYRIGHT

TÍTULO: MANUAL PRÁCTICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA ANDALUZA

AUTOR: Gerardo Roger Fernández Fernández

© INSTITUTO ANDALUZ DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA



Edita: Instituto Andaluz de Administración Pública

Maquetación e impresión: 4tintas, Sevilla

ISBN 978-84-8333-589-5 (ed. impresa)

ISBN 978-84-8333-590-1 (ed. electrónica)

Depósito Legal: SE-3200-2012

ÍNDICE

Prólogo	11
Introducción	15
CAPÍTULO 1	
LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	17
PRIMERA PARTE	
CONSIDERACIONES GENERALES	19
1.1. Introducción general	19
1.2. El marco legislativo estatal: La Ley 6/1998 y el texto refundido 2/2008	20
SEGUNDA PARTE	
LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN (T.RDO. 2/2008) - SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)	23
2.1. Introducción general a la regulación en la LOUA	23
2.2. La equidistribución en el suelo urbano de la LOUA	24
2.3. Determinación de la reserva dotacional	25
2.4. Determinación del % plusvalías públicas	27
2.5. Aplicación de los suncia (actuaciones de dotación) en situaciones ilegales en suelo urbano	28
2.6. Régimen transitorio	29
TERCERA PARTE	
EJEMPLO APLICATIVO	29

CAPÍTULO 2

LA EJECUCIÓN SUSTITUTORIA EN LOS PROCESOS DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN 33

PRIMERA PARTE

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LOS DEBERES DE EDIFICAR Y REHABILITAR 35

- 1.1. Introducción general. Deberes básicos de la propiedad en el proceso de edificación-rehabilitación 35
- 1.2. Instrumentos de control público para garantizar el ejercicio de los deberes 36
- 1.3. Límites y especificidades relativas al deber de rehabilitación. 36
- 1.4. Edificación y rehabilitación sustitutoria de los inmuebles. 37
- 1.5. Conclusiones finales de la ejecución sustitutoria 38

SEGUNDA PARTE

LA EJECUCIÓN CONCURSAL SUSTITUTORIA EN LA EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN EN LA LOUA 39

- 2.1. Consideraciones generales sobre el régimen jurídico de la edificación-rehabilitación en la LOUA 39
- 2.2. Presupuestos para la ejecución por sustitución 40
- 2.3. Documentación y determinaciones de las actuaciones edificatorias/rehabilitadoras. 41
- 2.4. Convocatoria y tramitación del concurso 43
- 2.5. Aprobación y adjudicación de la actuación edificatoria/rehabilitadora 45

TERCERA PARTE

EJEMPLO APLICATIVO DE PROGRAMA DE EDIFICACIÓN. 46

- 3.1. Planteamiento del ejemplo 46
- 3.2. Parámetros jurídico-urbanísticos correspondientes a la parcela. 46
- 3.3. Parámetros económico-urbanísticos aplicables 46
- 3.4. Valor en venta de los productos inmobiliarios de la actuación edificatoria. 47
- 3.5. Costes de producción en la edificación de los productos inmobiliarios de la actuación 47
- 3.6. Valor del suelo urbanizado del ámbito de la actuación: oferta en la modalidad "de expropiación" 47
- 3.7. Cálculo del "aprovechamiento edificatorio" (UE) en la modalidad "de aportación" 47

- 3.8. Coeficiente de canje: Modalidad de aportación 48

- 3.9. Distribución de usos en régimen de propiedad horizontal 48

CUARTA PARTE

MODELOS DE DOCUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS. 49

CAPÍTULO 3

LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS: EL AGENTE URBANIZADOR 71

PRIMERA PARTE

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA GESTIÓN POR LA INICIATIVA PRIVADA. 73

- 1.1. El sistema urbanístico español. Breve descripción del mismo 73
- 1.2. La práctica aplicativa del sistema urbanístico español 75
- 1.3. Bases conceptuales del agente urbanizador. El régimen de libre empresa 78

SEGUNDA PARTE

EL AGENTE URBANIZADOR EN LA LOUA 81

- 2.1. Características básicas del modelo andaluz. 81
- 2.2. El estatuto del urbanizador y su relación con la administración y los propietarios. 84
- 2.3. El contenido de la actuación urbanizadora. Especial atención a la proposición jurídico-económica 88
- 2.4. La ejecución de las obras de urbanización 91

TERCERA PARTE

EJEMPLO PRÁCTICO DE ACTUACIÓN POR URBANIZADOR. 93

- 3.1. Definición de la actuación urbanizadora: Parámetros jurídico-urbanísticos aplicables a la actuación. 93
- 3.2. Ordenación detallada del sector 94
- 3.3. Determinación del aprovechamiento objetivo, subjetivo y público. 95
- 3.4. Determinación de los costes de producción y de los ingresos de la actuación. 97
- 3.5. Determinación del valor residual del suelo 97
- 3.6. Determinación de las cuotas de urbanización y del coeficiente de canje 97

CUARTA PARTE

MODELOS DE DOCUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS 99

PRÓLOGO

Más allá de la existencia de diecisiete legislaciones urbanísticas, una por cada Comunidad Autónoma, hay en España un “Derecho urbanístico común”, como ha explicado y demostrado magistralmente el Prof. Baño León. Un Derecho urbanístico común que no se limita al contenido en la legislación aprobada por el Estado en virtud de sus competencias en materias conexas, y que hoy recoge el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, sino que se sustenta en una misma tradición, en unas convicciones colectivas, en unos conceptos y principios asentados y compartidos, de los que los legisladores autonómicos y los operadores no pueden -ni seguramente quieren ni deben- liberarse. No se trata sólo de la herencia de la Ley del Suelo de 1956 o del Texto Refundido de 1976, pues esa comunidad de ideas ha hecho que la evolución de las diecisiete legislaciones urbanísticas sea similar y que, hasta cuando alguna de ellas ha incorporado una novedad, se haya extendido rápidamente a las demás o incluso haya sido acogida por la legislación estatal. Es lo que ha sucedido, por ejemplo, con el célebre agente urbanizador, proceso en cuyo origen y expansión, por cierto, tiene mucho que ver el propio Gerardo Roger. La misma jurisprudencia ha reforzado esa tendencia uniformadora y, quizás, aun más que ella, la doctrina haya contribuido a preservar esa relativa unidad.

Además, ese Derecho urbanístico común español, ese sistema urbanístico español, como le gusta denominarlo a Gerardo Roger, tiene unas sólidas ideas directrices que -al margen de que sean buenas o malas- le dan una cierta coherencia. Podrá mantenerse que ese sistema urbanístico español es original hasta la extravagancia, como lo ha hecho el propio Roger. Podrá ensalzarse o, como es más frecuente, acaso injustamente, denostarse por completo. Pero, sea como fuere, tiene unas claves comprensibles que explican y dan sentido al conjunto, incluidas sus patologías. Así, en suma, cabe explicar de forma relativamente sencilla y clara los grandes rasgos de ese sistema urbanístico español. Espléndidas muestras de ello hay en la bibliografía y la reciente obra del mismo Roger Fernández, con su no menos original y atrevido título *Para comprender el urbanismo español (de una vez por todas)*, Lustel, 2011, es altamente recomendable.

Pero, reconocido lo anterior, cuando uno quiere descender de esos grandes principios a los entresijos e intrínquilis de la extensa y copiosa legislación urbanística comienza

un suplicio al que es difícil sobrevivir ileso. La lectura de las leyes que conforman ese Derecho urbanístico común es otra historia. Una historia, está sí, fuera de lo común. Ni el lector pertrechado con el conocimiento de esas claves y principios, armado de paciencia y razonablemente atento y perspicaz podrá internarse por el proceloso mar de la legislación urbanística sin pasar del asombro a la desesperación y ello tras varios estados intermedios de desasosiego y zozobra, con merma grave de la autoestima al comprobar que no se entera de nada, incluido lo que ya creía haber comprendido antes de empezar su estudio. Si, pese a todo, por su carácter contumaz o por haber sufrido en su mocedad algún percance que lo haga especialmente recalcitrante, continúa en su intento puede incluso que sufra vahídos y se han dado casos de convulsiones que sólo remiten pasado mucho tiempo y tras internamiento y tratamientos severos. No hay estudios fiables que permitan confirmar una relación directa entre la lectura habitual de las leyes urbanísticas y los comportamientos agresivos u otros antisociales, incluida la propia corrupción urbanística, pero tampoco se descarta que exista cierta relación. La lectura de uno solo de los artículos de alguna de estas leyes -bien es verdad que puede tener varias páginas y numerosos apartados con subapartados que se descomponen en varios párrafos, parágrafos y enumeraciones sin fin que se remiten entre sí y a otros preceptos de la misma ley y de otras- ha causado espasmos, daños irreversibles y secuelas graves en pacientes impacientes. Ante ello, se está estudiando la posibilidad de exigir responsabilidad patrimonial al Estado-legislador pero, por ahora, ninguna de las víctimas ha quedado con fuerza para emprender tal vía. En cualquier caso, seguro que el desconocimiento que incluso los profesionales tienen hasta de las bases conceptuales de nuestro sistema urbanístico, que tanto ha denunciado el propio Roger, tiene algo que ver con estas legislaciones tortuosas y torturadoras.

No critico a nadie. Menos aún a los legisladores, ni en particular a los urbanísticos, que la vida es complicada y da muchas vueltas, y no se les puede pedir que, además de respetar la distribución de competencias y de evitar la especulación, además de garantizar viviendas dignas a precio asequible, la participación pública en las plusvalías, el medio ambiente, la distribución equitativa de deberes y derechos, la transparencia, el derecho de propiedad, la libertad de empresa, la participación ciudadana y no sé cuántas bendiciones más, además de todo eso, digo, no se les puede pedir que se les entienda fácilmente. Conste, además, que no me refiero en concreto a la legislación urbanística andaluza, aunque sea con la que yo más frecuentemente me deleite. Con otras, el lector puede quedar transportado a estados de éxtasis y paroxismo similares. Así que, insisto, no critico. Reconozco, por el contrario, la paradoja asumida por el Consejo de Estado de que es la misma seguridad jurídica la que a veces obliga a redactar las normas de forma tal que no son fácilmente inteligibles para quienes han de cumplirlas. Aunque ya puestos a citar al Consejo de Estado, no está de más recordar que también ha dicho que debe estructurarse el contenido de las normas con rigor sistemático y que, por ejemplo, deben evitarse en la medida de lo posible las remisiones a otros preceptos: "semejante técnica normativa que se traduce en

expresiones <<sin perjuicio de>>, <<conforme a lo dispuesto en>>, <<en la forma establecida por>>, etc., y que podrían calificarse de obstinada referencia a sí mismo, produce en los operadores del Derecho la impresión de hallarse en un laberinto sin salida e induce a buscar soluciones, más que justas, criptográficas". Tampoco con esto señalo a nadie ni a ninguna ley. Además, no es un mal exclusivamente nuestro. Basta leer las Directivas para comprobarlo, y no es cuestión de criticar al legislador europeo, aunque confieso que, con sus remisiones en cadena de un artículo a otro, he estado extraviado varios años hasta llegar al Fuero Juzgo donde, desalentado, abandoné mis pesquisas.

Pero todo esto, ya que no es para criticar, viene a cuento porque el libro que prologo, pese a que analiza aspectos concretos y particularmente difíciles del Derecho urbanístico y pese a referirse precisamente a la legislación andaluza, se entiende. Es una de las grandes virtudes de Gerardo Roger cuando imparte conferencias y clases de urbanismo y que, lo que es todavía menos frecuente, no pierde cuando escribe: se le entiende; se le entiende incluso para, eventualmente, discrepar. Más aún, no sólo se le entiende a él sino que con él se puede entender, o casi, esa deliciosa legislación urbanística que vengo elogiando. En concreto, por lo que aquí nos ocupa, se puede entender, o casi, la flamante Ley 2/2012 de modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Y ello no es poca cosa. Yo mismo, gracias a una primera lectura de la obra prologada, ya hablo de corrido y con naturalidad, incluso, del SUNCIA, de las ZOUs o de la media dotacional resultante de la zona de ordenación, por no seguir con otros conceptos cuya sola enunciación me granjea la admiración de propios y extraños. Y si yo lo he conseguido, seguro que otros lectores más avisados podrán hacerlo con mayor aprovechamiento -urbanístico, por supuesto-, hasta descubrir los arcanos de esa Ley e incluso desenvolverse con desparpajo ante cualquier agente urbanizador, gerente o concejal de urbanismo. Pero no es su única virtud. Voltaire recomendaba: "Esfuézate en ser interesante, más que en ser preciso; lo que menos se perdona es la pesadez". Y antes Cicerón dijo que "quien pone por escrito los propios pensamientos sin ser capaz de exponerlos de manera ordenada y clara o sin que pueda atraer al lector proporcionándole algún placer, es hombre que abusa de su ocio y de las letras". Pues bien, tal vez hasta sin proponérselo, Roger consigue ser en este libro, como en los anteriores y como en sus exposiciones orales, no sólo claro, sino interesante y ameno hasta el extremo, si es que esto es posible tratando de lo que trata, de que su lectura resulta seductora y cautivadora.

Tiene, pues, el lector entre sus manos una espléndida herramienta para adentrarse en esta nueva pieza del urbanismo español que es la Ley andaluza 2/2012 y para hacerlo disminuyendo los riesgos que antes hemos descrito. No responde este libro, por así decirlo, a un plan general y tampoco tiene propiamente estudios de detalle. Pero sí tres excelentes planes parciales sobre tres de los aspectos más destacables de las novedades de la Ley andaluza 2/2012. Y cada uno de esos tres quedan insertados

armoniosamente en el conjunto de la legislación estatal y andaluza, desmenuzados, aplicados y ejemplificados, siempre con fe en sus bondades y esperanza en los resultados que lograrán. Así, en suma, combina la tres grandes virtudes de fe, esperanza y claridad. El lector podrá comprobarlo por sí solo. Eso es lo que yo le animo a hacer y lo que modestamente me proponía en este prólogo, en la seguridad de que valorará mejor que yo el acierto que hay en la forma y en el fondo de este libro.

Córdoba, a 29 de abril de 2012.

Manuel Rebollo Puig

Catedrático de Derecho Administrativo
de la Universidad de Córdoba

INTRODUCCIÓN

La aprobación de la Ley 2/2012, de 30 de Enero, de Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), comporta la introducción de importantes innovaciones técnico-jurídicas de cierta complejidad aplicativa en materia de gestión urbanística que resulta conveniente y necesario proceder a explicar, de la manera más práctica posible, mediante la exposición de los motivos y fundamentos conceptuales que han sido la base de su generación, así como con la disposición de ejemplos y modelos de documentos jurídicos que regulen los procedimientos de desarrollo, con la finalidad de facilitar su comprensión por los aplicadores de la normativa urbanística andaluza.

De acuerdo a ello, este Manual analiza y desarrolla muy pormenorizadamente, todos los aspectos y características que conforman las tres novedades instrumentales más importantes que dispone la nueva LOUA: la gestión en el Suelo Urbano no Consolidado por incremento de Aprovechamiento (las denominadas Actuaciones de Dotación en la legislación estatal T.Rdo. 2/2008), la Ejecución Sustitutoria en los procesos de edificación y rehabilitación (las figuras, ya denominadas, del Agente Edificador y Rehabilitador) y, en tercer lugar, la ejecución de las Actuaciones Urbanizadoras mediante la modalidad concurrencial de Agente Urbanizador con la nueva y precisa regulación que incorpora la Ley 2/2012.

Para cada una de las tres innovaciones, este Manual desagrega su explicación en cuatro partes, una primera de Consideraciones Generales y bases conceptuales, una segunda sobre su regulación en la LOUA, una tercera con un ejemplo aplicativo que lo haga más comprensible y, finalmente, una cuarta con propuestas de modelos de Bases, Pliegos de Condiciones, Convenios, Propositiones Jurídico-económicas, etc., que permitan su utilización como referentes para el desarrollo de las actuaciones que de ellos se puedan derivar.

Por último, el autor quiere manifestar su reconocimiento público a los responsables de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía y, en concreto a María Felicidad Montero y a Daniel Fernández así como a su equipo técnico y jurídico con los que ha tenido el honor y la oportunidad de colaborar, por el esfuerzo y dedicación

llevados a cabo en la formulación de la Ley 2/2012 y sin los cuales, todas estas innovaciones instrumentales tan importantes y necesarias para garantizar un desarrollo más razonable y sostenible del sector inmobiliario andaluz, habrían encontrado dificultades, quizás insalvables, para su promulgación.

Finalmente, el autor también quiere y debe expresar su agradecimiento al profesor Manuel Rebollo Puig, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Córdoba, por su largo y solvente magisterio en materia urbanística y su generosidad por acceder a prologar este Manual.

Primavera de 2012

Gerardo Roger Fernández

Capítulo 1 | LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

PRIMERA PARTE

CONSIDERACIONES GENERALES

1.1. Introducción General

Una de las regulaciones de mayor trascendencia que aporta tanto la nueva Ley de Suelo Estatal constituida por el Real Decreto Ley 2/2008 que aprueba su Texto Refundido como la reciente Reforma de 2012 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, es la referente a las denominadas **Actuaciones de Dotación** reguladas en el número 1.b) del artículo 14 de la Ley estatal y como **Suelo Urbano No Consolidado por Incremento de Aprovechamiento** en el artículo 45-2.B)-c) de la Ley autonómica, cuya finalidad se dirige a **regular eficazmente la gestión del Suelo Urbano**.

Ciertamente, el contenido de su regulación y las consecuencias que comporta para el régimen de la propiedad en el proceso productivo de la ciudad, en este caso en la "ciudad consolidada", ya son conocidas y vienen resultando de aplicación en varias legislaciones urbanísticas autonómicas.

En cualquier caso, la incorporación como regulación básica en el texto estatal y de su desarrollo jurídico-urbanístico en el texto autonómico, deben ser valorados positivamente, pues supone una aclaración definitiva sobre un tema sorprendentemente controvertido por la **ambigüedad de su regulación en la Ley estatal 6/1998**, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, anteriormente vigente. De hecho, la regulación que en esa Ley se recogía, dio pie a interpretaciones jurídico-urbanísticas erróneas (cuando no espurias), que venían a producir enriquecimientos absolutamente injustos para los propietarios y, simétricamente, traslados de costes a la comunidad que vulneraban frontalmente el principio básico del sistema urbanístico español de reparto equitativo de beneficios y cargas en función de las atribuciones de aprovechamiento otorgadas por el planeamiento.

1.2. El marco legislativo estatal: La Ley 6/1998 y el texto refundido 2/2008

1.2.1. Tal como hemos apuntado, los graves problemas que han venido lastrando la gestión del Suelo Urbano (y “urbanizado”) de nuestras ciudades se derivan de la ambigua regulación que establecía el artículo 14 de la mencionada Ley del Suelo 6/1998.

El citado artículo prescribía:

Artículo 14. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.
2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan la urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Sorprendentemente, algunas interpretaciones “reduccionistas” del apartado 1, planteaban que un Suelo Urbano ya urbanizado, es decir, que hubiera alcanzado la condición de Solar (o que sólo le faltara para ello algún servicio complementario), disponía de la consideración de suelo “**consolidado por la urbanización**” y, ello, independientemente de que el Planeamiento le atribuyera o no aprovechamientos

adicionales a los preexistentes ya patrimonializados. Consecuentemente, estos suelos estaban libres de cualquier deber de cesión o de carga alguna derivados del proceso de ejecución del Plan, mientras que aquellos otros Suelos Urbanos que **no dispusieran de “urbanización consolidada”** se consideran en situación análoga a la de los Suelos Urbanizables y, en consecuencia, se verían en la obligación de asumir la totalidad de los deberes de cesión de suelo dotacional, costear las obras de urbanización y patrimonializar exclusivamente el 90% del aprovechamiento, pues el 10% le correspondería a la Administración como participación pública en las plusvalías atribuidas por el planeamiento, tal como prescribe el artículo 47 de la Constitución.

Sin embargo, esta interpretación estaría obviando la realidad dinámica del proceso urbano. Si, por ejemplo, en una Zona de Ordenación Urbanística localizada en el Suelo Urbano en la que existen edificaciones preexistentes y solares sin edificar o con edificaciones en ruina, **el planeamiento urbanístico le atribuyera mayores edificabilidades** que las existentes ya patrimonializadas, la buena práctica urbanística exige que el propio Plan prevea (a poder ser en la misma Zona) la **reserva de los suelos dotacionales necesarios para satisfacer las demandas sociales** que los ciudadanos generados por el nuevo aprovechamiento adicional comporta, calificando para ese uso dotacional público solares privativos hoy existentes y en la proporción adecuada y establecida por la legislación autonómica en función del nuevo aprovechamiento otorgado.

Es decir, en esa Zona se encontrarán solares que dispondrán (tendrán atribuido por el Plan), un aprovechamiento adicional sobre el preexistente y cuya patrimonialización (sobre la base de la aplicación obligada del principio general del urbanismo español de reparto de beneficios y cargas) exige que, previa o simultáneamente a la solicitud de licencia, se asuma el deber de cesión de la parte proporcional de suelos dotacionales (y de aprovechamiento lucrativo) que le corresponda a la Administración determinados en función del excedente de aprovechamiento otorgado. Obviamente, si esta carga no se asumiera, se estaría vulnerando el principio general de reparto de cargas y beneficios y, sobre todo y lo que es más grave, estaríamos “**patrimonializando el beneficio y socializando la carga**”, procedimiento hoy inasumible en una sociedad moderna y respetuosa con el Estado de Derecho.

1.2.2. Afortunadamente, la nueva Ley Estatal de Suelo y complementariamente la Ley Andaluza, como veremos más adelante, vienen a aclarar definitivamente la gestión en el Suelo Urbano con la regulación de las denominadas **Actuaciones de Dotación o Suelos Urbanos no Consolidados por Incremento de Aprovechamiento**.

Así, el artículo 14.1.b) del T.Rdo. 2/2008 establece:

- 1) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para

reajustar su proporción con la **mayor edificabilidad o** densidad o con los **nuevos usos** asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

Con respecto a los deberes que comportan las **actuaciones de transformación urbanística**, en las letras a) y b) del artículo 16.1) se establece:

Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:
 - a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al cinco por ciento ni superior al quince por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del artículo 10.

Por lo tanto, quedan despejadas ya en el ámbito básico estatal todas las dudas y posibles interpretaciones pues **la nueva Ley trasciende del ambiguo concepto** y ambiguas interpretaciones de **“consolidado” y “no consolidado”** de la legislación estatal anterior **y acude a la realidad fáctica** que se puede comprobar objetivamente: aquellos suelos urbanos a los que el planeamiento atribuya nuevos usos o edificabilidades superiores a las preexistentes patrimonializadas, deberán asumir el deber de cesión de los suelos dotacionales que le corresponden. Asimismo, como dicha innovación producirá, normalmente, un aumento del valor de la finca, **la Administración participará en las plusvalías generadas** aplicándose el porcentaje al incremento de valor atribuido, sobre la base del mandato constitucional establecido en su artículo 47.

SEGUNDA PARTE

LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN (T.Rdo. 2/2008). SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

2.1. Introducción general a la regulación en la LOUA

Como no podía ser de otra forma, el legislador andaluz, desarrolla responsable y pormenorizadamente, el régimen de propiedad establecido en la legislación Estatal. Así, ya en su artículo 45-2.B).c) se determina como una categoría de Suelo Urbano no Consolidado para aquellos terrenos que precisen **“de un incremento o mejora de dotaciones, así como, en su caso, de servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que el instrumento del planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente,** añadiendo finalmente que el “umbral” de incremento de aprovechamiento deberá superar el 10% del preexistente”.

Asimismo, en el artículo 55-3, se concreta el deber de cumplimiento de asunción de cargas en estos Suelos no Consolidados por Incremento de Aprovechamiento (en adelante SUNCIA), estableciéndose la técnica de determinación de la **cesión de los suelo dotacionales y el porcentaje de participación pública en las plusvalías,** cuantificándose **en proporción a los incrementos de aprovechamiento** adicional otorgado, regulándose, complementariamente, la posibilidad de sustitución de las cesiones por **Compensaciones Económicas de valor equivalente** a ingresar en el depósito especial regulado en el artículo 139-2, con el destino específico de obtener los suelos dotacionales o el destino a Vivienda Protegida que sustituyen.

Obviamente, para el caso de proceder a las cesiones de suelo en vez de recurrir a las compensaciones económicas, se establece el **procedimiento de Reparcelación Voluntaria** en el artículo 104-2, documento que será presentado por los propietarios incluidos en la actuación reparcelatoria. Lógicamente, los propietarios afectados estarán conformados por el **titular de la parcela edificable** que dispone del aprovechamiento adicional atribuido que pretende patrimonializar, y el **titular o titulares de la parcela o parcelas calificadas para Uso Dotacional o para Vivienda Protegida** (con edificabilidad suficiente para absorber el porcentaje público de plusvalías que le corresponde a la Administración). Por otro lado, como lo normal es que la localización de las parcelas en la Zona de Ordenación Urbanística en la que se encuentren integradas las dos parcelas, tanto la edificable como las destinadas al dominio público, estén distanciadas unas de otras, **esta reparcelación** no solo es “voluntaria” sino que también lo es “discontinua”, denominándose tradicionalmente **Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU)** establecidas por su creador, el tristemente malogrado Javier García Bellido, institución que él ya llegó a definir, en todos sus aspectos, a finales de los años 70 y que viene regulada en el artículo 62 de la LOUA.

Pues bien, de lo expuesto se deduce el riguroso respeto que la LOUA manifiesta en relación a la regulación de los SUNCIA (Actuaciones de Dotación) y que, a continuación, se pasa a desarrollar pormenorizadamente en los siguientes apartados.

2.2. La equidistribución en el suelo urbano de la LOUA

Tal como ya se ha comentado anteriormente, el incremento de aprovechamiento atribuido por el planeamiento a parcelas concretas en Suelo Urbano, bien por incremento sobre la edificabilidad preexistente o por cambio de uso de mayor rentabilidad (Actuaciones de Dotación en la Ley estatal, SUNCIA en la autonómica), comporta la generación de una carga y un deber sobre la base de la obligada aplicación del Principio de Reparto de Cargas y Beneficios y del de Participación Pública en las Plusvalías, principios básicos y fundacionales del Sistema Urbanístico Español:

a). **Una Carga.** Constituida por una reserva de suelo para Dotaciones Públicas (RD) necesarias para satisfacer las demandas de servicios públicos derivadas de los ciudadanos adicionales generados por las nuevas edificabilidades atribuidas, y que deberán dimensionarse en proporción al incremento de aprovechamiento atribuido sobre el preexistente -Artículo 55-3.a)-, cuya cuantificación se establece en función de la **Media Dotacional resultante de la Zona de Ordenación** en la que se encuentra (artículo 55-3-a) en relación al artículo 10-2.A-g), Carga que debe ser levantada previamente a la patrimonialización del aprovechamiento adicional otorgado.

b). **Un Deber.** Derivado del principio de participación pública en las plusvalías por el que le corresponde a la Administración una parte de las generadas por la acción pública del planeamiento urbanístico y que se constituye por el **10% del incremento** de aprovechamiento sobre el preexistente -Artículo 55-3-b)-, porcentaje que **puede ser modulado al 5% o al 15%** en función de la rentabilidad de la actuación, deber que también, lógicamente, debe ser cumplido previamente a la patrimonialización del aprovechamiento adicionalmente otorgado.

Es importante señalar que el artículo 45-2B)-c) de la LOUA establece **un umbral de incremento del 10% sobre el preexistente**, a partir del cual, se genera la necesidad de compensarlo con las cargas y deberes señalados. En otras palabras, para incrementos muy pequeños, (menores del 10%), no procedería aplicar la técnica establecida para los SUNCIA.

Asimismo, conviene también señalar que el artículo 59-5 de la LOUA define como **Aprovechamiento Preexistente** el atribuido por el Plan vigente al que comporta la nueva Ordenación y sobre el que se atribuiría el incremento de aprovechamiento a través de una Modificación puntual del Plan. Obviamente, en el caso de la Revisión del Plan, el preexistente sería el materializado legalmente sobre la base de la aplicación del ius variandi que comparta la Revisión.

2.3. Determinación de la reserva dotacional

Como la coherencia de la ordenación aconseja y el artículo 55-3-a) de la LOUA establece, la determinación de las reservas dotacionales se realizarán en función de un **Área Homogénea** que en virtud de la homogeneidad de tipologías y usos, estará conformada por las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) en las que el Plan haya desagregado normativamente el Suelo Urbano, o bien, por ámbitos espaciales menores, pero siempre coherentemente integrados en las ZOU correspondientes (ver apartado 2.3.2 siguiente).

Asimismo, su cuantificación deberá ser calculada sobre la base de “Media Dotacional” de la ZOU (artículo 10-2^a-g) de la LOUA), según el siguiente procedimiento:

2.3.1. Cálculo de la Reserva Dotacional

La “Media Dotacional” (MD) de reserva dotacional en cada ZOU, se determina por:

$$MD (m^2s/m^2t) = \frac{RD \text{ } m^2s \text{ (en ZOU)}}{EG \text{ } m^2t \text{ (en ZOU)}}$$

Siendo RD y EG:

- RD: La superficie total de las Dotaciones públicas (sin considerar viario) existente y previstas por el Plan vigente en la ZOU. Obviamente, a la superficie de las Dotaciones Locales, habría que añadir la correspondiente a los Generales cuando la actuación fuera de uso residencial.
- EG: Edificabilidad Global atribuida por el Plan vigente en la ZOU, determinándose por la suma de las edificabilidades atribuidas a las parcelas concretas de cada ZOU.
- NOTA: En el caso de que las manzanas que conforman la ZOU fueran muy numerosas, el cálculo podría hacerse por aproximación estadística rigurosa, escogiendo un % significativo de muestras y calculando la media que se extendería a toda la ZOU.

Es decir, lo que la LOUA pretende es determinar la reserva dotacional correspondiente a los incrementos de aprovechamiento en proporción a la ratio resultante del Plan vigente en cada ZOU entre dotaciones y edificabilidad y no como si fuera una Actuación Urbanizadora ex novo (sectores de Suelo Urbano no Consolidado y de Suelo Urbanizable), en cuyo caso habría que aplicar los estándares regulados en el artículo 17.

Una vez determinada la MD, procedería su aplicación a las parcelas individualizadas sometidas a incrementos de aprovechamiento (SUNCIA) de acuerdo al siguiente procedimiento: en cada Parcela Pi en la que el Plan le hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento -Inc. Pi- (teniendo en cuenta la "exención" del artículo 45-2B-c) de la LOUA), la cuota dotacional que le correspondería (Cpi) será

$$C_{pi} (m^2s) = MD (m^2s/m^2t) \times Inc. Pi (m^2t).$$

2.3.2. Procedimiento para el Levantamiento de la Carga

El levantamiento de la carga derivada de la entrega de suelo dotacional proporcional al incremento de aprovechamiento atribuido, podrá realizarse aplicando uno de estos dos procedimientos:

- Mediante **Reparcelación Voluntaria y Discontinua** (artículo 104.2) a través de la institución de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAUs -artículo 62 de la LOUA-), operación jurídico-urbanística que comporta la entrega de Cpi (m²s) a la Administración de uso Dotacional (Verde o Equipamiento) en función de la voluntad de los particulares (Reparcelación discontinua y voluntaria), realizada previa o simultáneamente a la obtención de licencia para patrimonializar el Inc. Pi (m²t).
- Mediante **Compensación Económica** de valor equivalente a los suelos dotacionales (artículos 55-3-a) y 139-2 de la LOUA) a la Administración (CE), con las siguientes salvedades:
 - Sólo procede la Compensación en caso de Modificación Puntual y cuando las reservas "no tengan entidad suficiente". La Compensación se ingresará en el Depósito Especial (art. 139-2) con destino exclusivo a la obtención-expropiación de suelo dotacional. Obviamente, con la finalidad de dar rigor a la Compensación,

la LOUA regula que en el plazo máximo de 3 años o en la primera innovación del Plan tras los 3 años, el Ayuntamiento deberá procederse a la obtención de la RD.

- Además de la posibilidad de formular el "cuadro indicativo de valores" que establece el artículo 64-2 para la determinación del valor del suelo dotacional, resulta de mayor rigor el aplicar el Valor de Repercusión de suelo (VRS) correspondiente al uso del incremento (determinado en función de estudio de mercado) al **Índice de Edificabilidad atribuido a la parcela dotacional** según establece el artículo 59-5) de la LOUA, y que no es otro que el determinado por la **media de la edificabilidad del uso mayoritario** correspondiente al **Área Homogénea** en la que se encuentra la parcela dotacional.

En este sentido, el "**Área Homogénea**" (AH) se establece en los artículos 10-2^a-b) y 45-2B-c) de la LOUA, pero no se define su contenido.

La definición, por tanto, hay que buscarla en el artículo 24-1-a) del T.Rdo. 2/2008 de la Ley de Suelo estatal, que define las AH como el ámbito espacial que comprende usos y tipologías homogéneas previstas por el Plan, que en el caso de no adoptar unas concretas, serán, obviamente, las ZOUS o unos ámbitos menores integrados en ellas.

En consecuencia, aplicaremos la fórmula establecida en el artículo 21 del Reglamento de Valoraciones (RDL 1.492/2011) del T.Rdo. 2/2008, es decir:

$$EMP = \frac{\sum \frac{E_i \times S_i \times VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

...en la cual, cada sigla corresponde a:

- EMP = Edificabilidad Media del AH (m²t/m²s del uso mayoritario).
- E_i = Edificabilidad atribuida a cada parcela "i" del AH (m²t/m²s).
- S_i = Superficie de cada Parcela "i" integrada en el AH (m²s).
- VRS_i = Valor Repercusión del Suelo correspondiente al uso atribuido a cada Parcela "i" (€/m²t).
- VRS_r = Valor Repercusión del Suelo correspondiente al Uso Mayoritario (Característico) del AH (normalmente, el de mayor edificabilidad) (€/m²t).
- VRS_i/VRS_r = Coeficiente de Ponderación (correctamente determinado en función de los Valores de Repercusión correspondientes).

Por lo tanto, el Valor de la Compensación ascendería a

$$CE (€) = C_{pi} (m^2s) \times EMP (m^2t/m^2s) \times VRS (€/m^2t).$$

2.4. Determinación del % plusvalías públicas

Determinemos, ahora, el porcentaje público de plusvalías que le corresponde a la Administración por el incremento de aprovechamiento atribuido.

2.4.1. Cálculo de la Cuota

Deberá determinarse el % público municipal que le corresponde de cada parcela concreta (consideremos, en este caso el Plan le ha atribuido el 10%):

El % sería: $PPV = 10\%$ sobre $Inc. Pi (m^2t)$.

2.4.2. Procedimiento para la Satisfacción del Deber

La satisfacción del deber derivado de la entrega de suelo urbanizado para materializar el % de aprovechamiento que le corresponde a la Administración en virtud del principio de participación pública en las plusvalías, podrá realizarse aplicando uno de estos dos procedimientos:

- a) Mediante **entrega del suelo** (previa o simultánea a la licencia de edificación) de una parcela urbanizada calificada para la construcción de Vivienda de Protección Pública (VPP) y capaz **para materializar la siguiente edificabilidad** (E.VPP)

$$E.VPP (m^2t) = Inc.Pi(m^2t) \times \frac{VRS Viv. Libre}{VRS VPP}$$

cuya entrega se realizaría aplicando la técnica de las TAUs, de manera análoga a la ya señalada para la Cuota Dotacional.

- b) Mediante Compensación Económica.

Igualmente a la Cuota Dotacional, procedería la satisfacción del deber mediante Compensación Económica de Valor equivalente, es decir:

$$CE (€) = E.VPP (m^2t) \times VRS (VPP) €/m^2t.$$

..... deber que tendrá que satisfacerse, al igual que la carga dotacional, previa o simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación para poder patrimonializar todo el aprovechamiento objetivo establecido por el Plan.

2.5. Aplicación de los suncia (actuaciones de dotación) en situaciones ilegales en suelo urbano.

Una regulación muy innovadora e interesante, es la establecida en la **Disposición Adicional Novena** de la LOUA en virtud de la cual se podrán aplicar las Compensaciones Económicas a aquellas situaciones ilegales acaecidas en el Suelo Urbano derivadas de actuaciones edificatorias realizadas con incrementos de aprovechamiento sin que se hubieran asumido, en su día, las cargas y deberes preceptivos en los procesos de equidistribución.

Pues bien, inteligentemente plantea la LOUA su regularización ex post, si con la solicitud de la misma, se abona el equivalente en metálico correspondiente a los suelos

dotacionales no cumplimentados en su día (según artículo 139-2 de la LOUA), así como el equivalente al 15% del aprovechamiento, cantidades que se deben integrar en el PPS para ulterior obtención de los suelos correspondientes.

2.6. Régimen transitorio

Finalmente, la **Disposición Transitoria Primera** de la LOUA establece, de manera análoga a la Disposición Transitoria Segunda del T.Rdo. 2/2008, que el procedimiento de reparto de cargas y beneficios establecido para los SUNCIA se aplicará a **las Modificaciones** de aquellos Planes que aún no estuvieran adaptados a la LOUA.

TERCERA PARTE

EJEMPLO APLICATIVO

- Un Plan General de Ordenación Urbana identifica una ZOU en Suelo Urbano (o un ámbito menor -"Área Homogénea" (AH)- integrada en la ZOU), denominada de "Edificación Abierta" y conformada por bloques de viviendas, en tipología de Edificación Aislada con ocupación parcial de parcela y en la que coexisten diversas parcelas edificadas con diferentes alturas, algunas de escaso número de plantas y muy baja calidad (por responder, por ej., a construcciones de "urgencia" llevadas a cabo en los años cuarenta del Siglo XX), junto a diferentes parcelas no edificadas o con edificaciones y viejos talleres en precario o en ruina.

En el ámbito de la Actuación, los valores de repercusión de suelo, según estudio de mercado, ascienden a:

	Valor de repercusión
Vivienda Libre	800 €/m ² t
Vivienda Protegida	200 €/m ² t
Terciario	400 €/m ² t

... partiendo de los precios en venta (medios) de los productos inmobiliarios y de sus respectivos porcentajes de repercusión que resultan ser

	V. Venta m ² t	% Participación Suelo
Vivienda Libre	2.000 €/m ² t	40%
Vivienda Protegida	1.000 €/m ² t	20%
Terciario	1.200 €/m ² t	33%

- El ámbito espacial de referencia AH (o ZOU) alcanza una superficie total de 14,2 Has (142.000 m²s).

Para calcular la Edificabilidad Global (EG) preexistente en el Ámbito, se procede por aproximación estadística, identificando, por ej., un 10% de las manzanas consideradas como muestras típicas del resto, calculándose la edificabilidad global EG, que por extensión a todo el AH, asciende a 90.000 m²t de uso Residencial y a 20.000 m²t de Terciario.

$$(\text{Índice de Edificabilidad Global de } IEG = \frac{110.000 \text{ m}^2\text{t}}{142.000 \text{ m}^2\text{s}} = \mathbf{0,78 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}}).$$

Consecuentemente, al existir varios usos procede "homogeneizarlos" determinándose, por tanto, el Aprovechamiento (edificabilidad del uso mayoritario). Teniendo en cuenta que el valor de repercusión del suelo del Terciario vale la mitad que el Residencial, el Aprovechamiento Objetivo total del AH asciende a 100.000 Uas (90.000 m²t x 1 Uas/m²t + 20.000 m²t x 0,5 Uas/m²t).

3. Por aplicación de explícitos criterios de sostenibilidad, el Ayuntamiento decide densificar racionalmente este AH, incrementando el aprovechamiento urbanístico preexistente de algunas parcelas (lógicamente, en las de menor altura y peor calidad), lo que comportaría un incremento total en el AH de **32.000 m²t** hasta alcanzar el Índice de Edificabilidad Global de 1 m²t/m²s (artículo 17-1-1^a de la LOUA), destinando al Uso de Viviendas 24.000 m²t y al Terciario 8.000 m²t, lo que comporta un incremento de aprovechamiento de **28.000 Uas**.

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 45-2-B-c) de la LOUA, el 10% de atribución adicional sobre el preexistente se exime de compensación. Considerando que el 10% del preexistente asciende a 10.000 Uas (10% de 100.000 Uas), el incremento a efectos de cómputo (en el SUNCIA) será de 18.000 Uas que, tal como se ha señalado, se atribuye individualizadamente a algunas de las parcelas edificables integradas en el AH.

4. Determinación de las reservas dotacionales.

Las reservas dotacionales para Verde y Equipamientos se determinan en función de la Media Dotacional resultante de la ZOU (ver apartado 2.3 anterior), establecida como la ratio entre los suelos dotacionales (sin incluir el viario) existentes y previstos en el AH y la edificabilidad-aprovechamiento previstas por el Plan vigente.

Si consideramos que los suelos dotacionales (existentes y previstos -incluido el S. General de espacios libres y sin incluir el viario-) asciende a un 20% del AH (superficie dotacional normal -sin viarios- en áreas urbanas históricamente consolidadas, incluso con la corrección de las nuevas reservas dotacionales), la Media Dotacional ascienda a

$$MD = \frac{20\%(140.000) \text{ m}^2\text{s}}{100.000 \text{ Uas}} = \mathbf{0,28 \text{ m}^2\text{s dot/ua}}$$

..... superficie que deberá ser localizada y delimitada en el AH o en la ZOU (artículo 9-D y E de la LOUA), en parcelas concretas calificadas para Usos Dotacionales de Zonas Verdes y Equipamientos públicos.

5. Aplicación práctica a una parcela edificable concreta.

- Se plantea una parcela solar que dispone de tres plantas edificadas con una edificabilidad preexistente de **850 m²t** y el nuevo PGOU le atribuye dos plantas más de uso Residencial de Vivienda Libre, lo que comporta un **incremento de edificabilidad adicional de 600 m²t**.

Al tratarse de un único uso de Vivienda Libre en el que el coeficiente de ponderación es 1 Uas/m²t, coincide la edificabilidad con el aprovechamiento (**600 Uas**).

- La **Reserva Dotacional** que le corresponde asciende a

$$C_{pi} = 0,28 \text{ m}^2\text{s dot/Uas(m}^2\text{t)} \times 600 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{168 \text{ m}^2\text{s}}$$

.... que deberá identificarse y delimitarse para realizar las eventuales Transferencias de Aprovechamiento (TAU) en uno de los usos dotacionales (Verdes o Equipamientos).

Asimismo, el titular del incremento de aprovechamiento debería asumir, también, los **costes de urbanización** en función que el deber "completo" comporta ceder el suelo urbanizado, por lo que correspondería incrementar el deber con una "cuota" de urbanización en proporción al suelo cedido.

- La **participación pública en las plusvalías** asciende a

$$PPV = 10\%s / 600\text{m}^2\text{t} \times \frac{800 \text{ €/ m}^2\text{t}}{200 \text{ €/m}^2\text{t}} = 200\text{m}^2\text{t VPP}$$

.... lo que comporta la entrega de un solar localizado en el AH o en la ZOU en el que se pueda materializar dicha edificabilidad con destino a VPP.

- **Compensación Económica Alternativa.**

La reparcelación mediante TAUs, puede sustituirse por una Compensación Económica que en función del aprovechamiento atribuido al suelo Dotacional (media de la edificabilidad del uso mayoritario -del aprovechamiento- del AH, ascienda a:

- Dotación CE = $168 \text{ m}^2\text{s} \times \frac{(100.000+18.000) \text{ Uas}}{140.000\text{m}^2\text{s}} \times 800 \text{ €/Uas} = \mathbf{113.280 \text{ €}}$

- % PPV CE = $240 \text{ m}^2\text{t} \times 200\text{€ /m}^2\text{t} = \mathbf{48.000 \text{ €}}$

- Asimismo, debe asumirse el **coste de urbanización** correspondiente a las Reservas Dotacionales. Teniendo en cuenta que al optar por la Compensación Económica, no se define el uso dotacional concreto, deberá establecerse una “**cuota de urbanización**” genérica (CU).

Pues bien, teniendo en cuenta que las dotaciones que conllevan urbanización pueden suponer el 50% de la reserva total y considerando un módulo estándar de urbanización global aplicable a las parcelas netas (sin viario) de 100 €/m²s, la cuota económica genérica por obras de urbanización ascendería a

$$CU = 168 \text{ m}^2\text{s} \times 50\% \times 100 \text{ €/m}^2\text{s} = \mathbf{8.400 \text{ €}}$$

En consecuencia, la Compensación Económica Total ascendería a

Compensación Económica Total **169.680 €** (282,8 €/m²t).

.... lo que comporta un beneficio para el propietario por patrimonializar los 600 m²t de Vivienda Libre atribuidos y tras asumir las cargas señaladas de

$$BE = 800 \text{ €/m}^2\text{t} - 282,8 \text{ €/m}^2\text{t} = 517,20 \text{ €/m}^2\text{t}.$$

Capítulo 2 | LA EJECUCIÓN SUSTITUTORIA EN LOS PROCESOS DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN

LA EJECUCIÓN SUSTITUTORIA EN LOS PROCESOS DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN

PRIMERA PARTE

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LOS DEBERES DE EDIFICAR Y REHABILITAR

1.1. Introducción general. Deberes básicos de la propiedad en el proceso de edificación-rehabilitación

Como ya es tradicional en el derecho urbanístico español y sobre la base de las limitaciones que se imponen al derecho a la propiedad en relación a la función social de la misma (Art. 33 de la Constitución) y también, como regula la LOUA (artículo 155), los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el **deber de mantenerlos “en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público**, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”.

Asimismo, el artículo 148 de la LOUA establece que “las parcelas y solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente”.

Obviamente, este régimen de la propiedad en Suelo Urbano, se establece con carácter básico en la legislación Estatal y, más en concreto, en los artículos 7 y 8 del RDL 2/08 por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Suelo (T.Rdo./2008)** y en los que queda explícitamente puesto de manifiesto el carácter estatutario del citado régimen y en el que la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico está condicionada al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas que el viejo principio general del sistema urbanístico español (principio de reparto de cargas y beneficios) comporta.

Finalmente y como no podría ser de otra forma, la regulación del sistema se recoge también en la LOUA, estableciéndose que la edificación-rehabilitación se conforman

como derechos de la propiedad del suelo condicionados al cumplimiento de los plazos y deberes legales para la edificación (artículo 149-1-a) y para la rehabilitación, en los plazos fijados en la orden de ejecución (artículo 158-1).

1. 2. Instrumentos de control público para garantizar el ejercicio de los deberes

Si bien la detección de incumplimiento del deber de edificar en plazo resulta obviamente sencilla pues se constata con la mera observación visual de la existencia de un solar libre de edificación junto al análisis jurídico-urbanístico relativo al transcurso de los plazos establecidos legalmente para ello (en el Plan o establecidos por el Ayuntamiento ex profeso -artículo 148-2), no ocurre lo mismo con el deber de rehabilitación. Saber cuando un edificio se encuentra con deficiencias técnicas o estructurales constructivas que exijan su reparación para recuperar las condiciones originarias de higiene, seguridad y ornato públicos no resulta tan obvio pues, en muchos casos, exige la intervención de facultativo capacitado mediante inspección técnica y formulación del preceptivo Informe pericial.

Por ello, la LOUA establece, con buen criterio, el establecimiento mediante Ordenanza, de la **delimitación de áreas espaciales concretas en las que se prevea la existencia de edificaciones degradadas** y en las que se imponga el deber de **inspección periódica de los edificios** (artículo 156). Este deber se aplicaría también a las edificaciones catalogadas y protegidas o a aquellas edificaciones cuya "edad" superara los 50 años, estableciéndose la obligación a sus titulares de elaborar un Informe Técnico pericial, formulado por facultativo competente y realizable con una periodicidad concreta (en otras leyes autonómicas se fija con carácter quinquenal) a manera de una "ITV edificatoria". Dichos informes deberán explicitar el estado actual de la finca y las actuaciones que, en su caso, deban acometerse para solventar las eventuales patologías detectadas, así como y adicionalmente, analizar el resultado aplicativo de las señaladas en informes anteriores. Obviamente, el Ayuntamiento está obligado a reclamar, en las áreas señaladas, los informes periódicos preceptivos y en caso de que no estuvieran realizados en el período establecido, ordenar su práctica (y, en su caso, deberá realizarlo el Ayuntamiento a costa de los titulares). Con ello, por tanto, se regula el deber de inspección y la elaboración de Informe que permitirá, ya sin disculpa alguna, conocer la situación-diagnóstico del parque inmobiliario municipal y tras el análisis del contenido de la misma, proceder en consecuencia.

1. 3. Límites y especificidades relativas al deber de rehabilitación

Obviamente, el deber de rehabilitar debe acotarse para evitar imposiciones exorbitantes que pudieran resultar injustas para los propietarios. Considérese, en este sentido, la aplicación a un edificio catalogado cuyas variables artísticas (pinturas, aspectos

decorativos, etc.) pudieran hacer inasumible por su titular, la completa recuperación de la situación originaria del mismo. Por ello, la LOUA, de manera lúcidamente equilibrada, establece en su artículo 155-3 un **límite racional al deber de conservación**, determinado en el coste equivalente al **50% del valor de una construcción actual** de la edificación **con características semejantes** e igual superficie útil y con un nivel de acabados que permita autorizar su ocupación.

Conviene señalar que este 50% del coste de una edificación de nueva planta viene a equivaler, de media, al coste relativo de la estructura, cerramiento y estanqueidad, con lo que, teniendo en cuenta que la edificación mantendrá "en pie" gran parte de su construcción, el 50% del coste permitirá garantizar, razonablemente, las condiciones establecidas en el deber de conservación.

En cualquier caso y de acuerdo a esta regulación limitativa, si las obras de conservación-rehabilitación que se señalaren en la preceptiva **Orden de Ejecución** superasen el contenido normal del deber de conservación establecido, la cuantía que exceda del mismo deberá ser sufragada por la entidad ordenante (artículo 155-5).

Por último, el incumplimiento de la Orden de Ejecución comporta no solo la habilitación para la **ejecución subsidiaria municipal** con cargo al titular de las obras de rehabilitación, sino también a la **expropiación de la finca**, a la imposición de **multas coercitivas** con periodicidad mensual y por el 10% del coste con destino a la financiación de la ejecución subsidiaria o bien y de manera inteligente, a la **ejecución forzosa mediante concurso abierto a "agentes rehabilitadores"** (artículo 158-2).

1.4. Edificación y rehabilitación sustitutoria de los inmuebles

Habiéndose comentado las características y condiciones que comportan los deberes de edificar y rehabilitar y analizadas algunas de sus consecuencias, en el caso de incumplimiento con respecto al deber de conservación conviene recordar, no obstante, que la reacción clásica del sistema tradicional español ante el incumplimiento de dichos deberes consistía en la expropiación de la finca, bien directamente o a través de la selección de un beneficiario privado para proceder a su edificación-rehabilitación de manera inmediata a su cambio de titularidad. También conviene constatar la inaplicación generalizada de semejante "arma disuasoria", cuyas causas habría que encontrarlas, seguramente, en la debilidad hacendística municipal por un lado y en la dificultad social de aplicar una medida política tan poco "confortable" en el ámbito de la ciudadanía, por otro.

Estas razones son las que parecen haber aconsejado al legislador andaluz a regular la aplicación de un procedimiento concursal de ejecución sustitutoria relativo a las obras de edificación o rehabilitación análogo al de producción de suelo urbanizado,

mediante la formulación de lo que podríamos denominar “**Actuaciones Edificatorias o Rehabilitadoras**”, procedimiento forzoso que la LOUA viene a recoger y desarrollar como un procedimiento indudablemente más viable que el resto de los previstos, de carácter más “agresivo”.

Así, la LOUA distingue entre la intervención administrativa por gestión directa aplicando los sistemas tradicionales ya señalados de expropiación-sanción con recursos propios, y la gestión indirecta mediante la ejecución sustitutoria, apoyándose en un tercero que desarrolle la Actuación, bien como nuevo propietario mediante la obtención forzosa de la finca, bien mediante su participación proporcional en el reparto de los productos inmobiliarios resultantes.

En este sentido, conviene señalar que ya la nueva **Ley estatal** (RDL 2/2008), en sus **artículos 36 y 37**, recoge esta técnica como regulación de la función social de la propiedad y como medida más adecuada y “concertada”, destinada a la satisfacción de los deberes de la misma cuando se produzcan eventuales situaciones de incumplimiento de éstos.

1.5. Conclusiones finales de la ejecución sustitutoria

De todo lo expuesto se deducen las virtualidades que para el desarrollo del Suelo Urbano comporta el sistema de Ejecución Sustitutoria, pues permite gestionar eficientemente las previsiones del planeamiento salvando las dificultades que comporta el sistema urbanístico español al delegar en la propiedad la facultad de su ejecución.

De esta forma se posibilita la **construcción “concertada” de la edificación-rehabilitación** en la ciudad consolidada, **incorporando a los tres operadores** que intervienen en el proceso, Administración, propiedad y empresario-promotor mediante la disposición del régimen de libre empresa y garantizándose, racionalmente, la distribución justa y equilibrada de las plusvalías generadas en proporción a la aportación que cada uno represente y disponga.

SEGUNDA PARTE

LA EJECUCIÓN CONCURSAL SUSTITUTORIA EN LA EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN EN LA LOUA

2.1. Consideraciones generales sobre el régimen jurídico de la edificación-rehabilitación en la LOUA

El artículo 148 de la LOUA establece que la edificación de los solares y la rehabilitación de las fincas opera en régimen de “actuaciones aisladas”, siendo ejecutable por los propietarios de las mismas como un derecho de la propiedad del suelo, tal como prescribe el artículo 8-1-b) del RDL 2/2008, Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Por otro lado, en función de la aplicación del principio de reparto de cargas y beneficios que comporta el Sistema Urbanístico Español, el derecho a la edificación-rehabilitación se vincula al cumplimiento de los deberes legales establecidos (artículo 149-1) y a su realización en los plazos máximos fijados legalmente (artículos 148-2 y 158-2). Obviamente, el incumplimiento de dichos deberes legales, comporta la transgresión de la función social de la propiedad y en consecuencia, procede la aplicación de medidas coercitivas para conseguir la edificación-rehabilitación perseguida por el planeamiento, bien mediante la gestión directa aplicando la expropiación forzosa tradicional, o bien mediante la gestión indirecta a través de la disposición de la novedosa Ejecución Sustitutoria por tercero (“Edificador-Rehabilitador”) mediante la convocatoria de procedimiento concursal en competencia establecido al efecto, tal como regula los artículos 151 y 158-2.

Es importante señalar en este apartado que la edificación-rehabilitación, al constituirse como obras de carácter privativo y no conformarse como obras públicas (a manera de las de urbanización), no resulta de aplicación supletoria la normativa de Contratación de las Administraciones Públicas para la ejecución material de las mismas como resultaba ser para las Actuaciones Urbanizadoras. En consecuencia, la aparente analogía que podría plantearse entre las Actuaciones Edificatorias-Rehabilitadoras y las Actuaciones Urbanizadoras, exige su “acomodación” a las características específicas que comportan las obras privadas en relación con la mayor complejidad jurídico-administrativa de las obras públicas.

Por lo tanto, la regulación del **Edificador y Rehabilitador** no exigirá el cumplimiento del estatuto de un concesionario de servicio público ni la obligación de ejecutar las obras aplicando las prescripciones legales establecidas para la contratación de las obras públicas, sino que, más bien, su **estatuto** será el **correspondiente a un promotor inmobiliario “cualificado”** que en aras de garantizar los principios de igualdad, transparencia y competencia de la misma en el procedimiento concursal a

establecer para su designación como agente Edificador-Rehabilitador, se le podrán exigir **requisitos análogos del gestor profesional de servicio público**, extendiéndolos al proceso de edificación-rehabilitación.

2.2. Presupuestos para la ejecución por sustitución

El sometimiento de una finca al régimen de ejecución por sustitución por causa del incumplimiento de los plazos fijados para edificar-rehabilitar, exige la disposición de un procedimiento ad hoc con audiencia a los propietarios y su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas (artículo 150).

El citado procedimiento puede ser iniciado, bien de oficio por el Ayuntamiento, bien por tercero interesado (artículo 150-1), quien deberá fundamentar el presunto incumplimiento de la manera más fehaciente posible.

En este sentido, debe considerarse que la legislación Estatal (RDL 2/08) establece como derechos de los ciudadanos (artículo 4-c) **el acceso “a la información de que dispongan las Administraciones Públicas** sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados”, derechos que se recogen en el artículo 6-1 y 2 de la LOUA. En consecuencia, el particular interesado podrá recabar de las Administraciones competentes toda la información existente en los registros públicos relativos a la finca, como, por ejemplo, la correspondiente al transcurso de los plazos establecidos para satisfacer el deber de edificar-rehabilitar (y que partirían, eventualmente, de declaraciones de ruina, licencias de demolición, entrega de las obras de urbanización en Actuaciones Urbanizadoras, etc.), así como los Informes sobre la Inspección Técnica de Edificios, Órdenes de Ejecución, etc... y cualquiera otros actos administrativos que permitan evaluar el cómputo de los plazos para la satisfacción del deber de ejecución material de la finca.

Advertido el Ayuntamiento, bien de oficio o a instancia de particular interesado, previa **audiencia a los propietarios por plazo de 20 días**, dispondrá la inclusión del inmueble en el **Registro Municipal** de Solares y Edificaciones Ruinosas, disponiendo los propietarios de **un año para comenzar las obras** desde entonces.

El eventual **de incumplimiento** del plazo de un año (y el menor, obviamente, para solicitar la licencia), comportará (salvo que se adoptara la opción expropiatoria) la convocatoria de **Concurso para la Ejecución Sustitutoria**.

En este punto, es importante señalar que **el incumplimiento del deber de edificar/rehabilitar en los plazos** establecidos comporta una **infracción urbanística** señalada en el artículo 207-3-b) de la LOUA, sancionable con una multa de 600 a 60.000 € tal como establece el artículo 216-1, cantidad que, obviamente, deberá ser detrída del

valor de la finca en el caso de la expropiación, o de la parte de la edificación que le correspondiera al propietario en la modalidad del pago “en especie”, como veremos más adelante.

En cualquier caso, en la Convocatoria del Concurso se exige la formulación por el Ayuntamiento de un **Pliego de Condiciones** (artículo 150-2) que, sin perjuicio de lo que se estipule en el desarrollo reglamentario, deberá fijar, los criterios generales de valoración, así como el contenido básico del procedimiento concursal y la ponderación concreta de los factores a valorar en la adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.

Así, con respecto **al contenido técnico**, parece razonable que, como mínimo, se deba considerar la funcionalidad de la distribución en las plantas, el diseño formal de las fachadas, la integración en el entorno urbano y las propuestas de eficiencia energética y con respecto **al contenido económico**, los menores plazos de ejecución, las mayores garantías de ejecución y, sobre todo, los menores precios de venta o alquiler de los productos inmobiliarios ejecutados, incluyendo el destino, en su caso, de parte de la edificación a Vivienda Protegida.

Finalmente, (artículo 151-1), señalar que la **convocatoria del Concurso**, además de su realización de oficio por el Ayuntamiento (para lo que dispone de un plazo de 6 meses), puede ser instada por particular interesado en el plazo de 2 meses (aspirante a Edificador/Rehabilitador), debiendo presentar para ello, la identificación del mismo acreditando su solvencia económica y profesional y Proyecto Básico de Edificación/Rehabilitación junto a una garantía del 5% del coste de las obras y del compromiso de ceder el proyecto, previo abono de su coste, en el caso de que no resultara adjudicatario de la Actuación (artículo 151-3).

2.3. Documentación y determinaciones de las actuaciones edificatorias / rehabilitadoras

De manera análoga a las Actuaciones Urbanizadoras y en tanto se desarrolla reglamentariamente la LOUA, las Actuaciones Edificatorias/Rehabilitadoras, sobre la base de lo establecido en el artículo 150-3 con respecto al Proyecto Básico y 151-2, 3 y 4 con respecto al resto de determinaciones, podrían conformarse por dos documentos “básicos”: **una Alternativa Técnica y una Proposición Jurídico-Económica**.

2.3.1. La Alternativa Técnica, formada por:

- **Proyecto Básico de Edificación/Rehabilitación**, (acompañado, en su caso, de Proyecto de Obras Públicas Ordinarias -artículo 143- que complementara los servicios urbanos necesarios para que la parcela adquiriera la condición de solar).

- Lógicamente, debería incluir la **Memoria de Calidades** de las obras, con descripción de todos los elementos que permitan determinar el coste total de la Actuación (así como el estado de Mediciones los mismos), pero sin que en ellos se incluya el Presupuesto de la construcción, pues este se integrará en la Proposición Jurídico-Económica.
- **Compromiso de cesión**, condicionado a su abono, de los derechos sobre los proyectos técnicos y demás compromisos asumidos, ante la eventualidad de su adjudicación a un tercero diferente al autor.
- **Compromiso de presentar Proyecto de Ejecución** completo de la Actuación, en caso de adjudicación de la Actuación.

2.3.2. La Proposición Jurídico-Económica, formada por:

- **Propuesta Económico-Financiera**, que contemplará las relaciones entre el Edificador-Rehabilitador y propiedad (y los eventuales acuerdos alcanzados), la estimación total de los Costes de Ejecución y las disposiciones relativas al modo de financiación y retribución del adjudicatario. Obviamente, en el caso de la Rehabilitación, deberá incorporar las eventuales **indemnizaciones**, costes de realojo, derecho de retorno, etc..., que pudieran preexistir.
 - **El precio** a satisfacer por el adjudicatario **del inmueble**, determinado en función del régimen de valoraciones estatal (**modalidad de "expropiación"**).
 - Alternativamente al pago en metálico, propuesta de su abono con partes determinadas de la edificación resultante, formalizadas en régimen de propiedad horizontal (**modalidad de "aportación"**). En este caso, es preciso proponer un **Coefficiente de Canje** para la determinación homogeneizada de las superficies construidas de los diversos productos de valor equivalente a los costes de ejecución (acompañado de cuenta de liquidación económica para el caso de tener que realizar ajustes en metálico).

Téngase en cuenta que la Edificación/Rehabilitación estará conformada, generalmente, por usos diferentes (aparcamientos, locales comerciales, oficinas, viviendas, etc..) y localizaciones espaciales diversas (plantas bajas, sótanos, entresuelos, plantas tipo, áticos, etc...), que comportan diferentes valores de venta por los metros construidos. Por ello, resulta necesario homogeneizar los precios de venta de los diversos metros cuadrados producidos aplicando coeficientes de ponderación derivados de los valores detectados mediante la elaboración previa de un estudio de mercado ad hoc, calculándose el "aprovechamiento edificatorio" (de manera análoga al aprovechamiento urbanístico).

Con ello, podremos calcular el valor del "aprovechamiento edificatorio" de la Actuación. Es decir:

$$\%Cc = \frac{Cp (\text{€})}{V Ape (\text{€})} \times 100$$

.. Siendo ...

%Cc = porcentaje de "aprovechamiento edificatorio" que le corresponde al Edificador/Rehabilitador (Coeficiente de Canje).

Cp = Costes de producción de la ejecución sustitutoria.

VApe = Valor (en venta) del "aprovechamiento edificatorio" a materializar (de los diferentes productos a construir).

... Coeficiente que significará la parte de la edificación que le corresponde al Edificador/Rehabilitador y que se materializará en los diversos productos del edificio, tras "deshomogeneizar" las unidades de "aprovechamiento edificatorio" en metros cuadrados construidos de los usos y localizaciones que se determinen.

- Asimismo, resulta conveniente la formulación de propuesta de **Convenio Urbanístico**, incluyendo los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.

2.3.3. Por otro lado, y de manera análoga a las Actuaciones Urbanizadoras y tal como establece el artículo 150-3, deberán **acreditar la personalidad y características** de los aspirantes a Edificador-Rehabilitador, señalándose los requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica del mismo.

Asimismo, deberá presentarse **Garantía (Provisional)** por valor del 5% del coste de las obras (artículo 150-3-b) y compromiso de asumir la **Garantía Definitiva** (artículo 151-2-c) en caso de adjudicación, que podría estipularse en el 10%, por ejp., de los costes de producción establecidos en la adjudicación.

Finalmente, señalar que la **sanción derivada del incumplimiento** de ejecución en plazo, deberá ser descontada del precio de la finca o de la parte de edificación que le correspondiera al propietario y **adjudicársela a la Administración municipal**.

2.4. Convocatoria y tramitación del concurso.

Sin perjuicio del futuro desarrollo reglamentario y en tanto el mismo se produzca, el procedimiento de Concurso, sobre la base de lo establecido en el artículo 151 y de manera análoga al prescrito para las Actuaciones Urbanizadoras, podría acomodarse al

siguiente procedimiento que, en todo caso, se establecerá en el **Pliego de Condiciones** correspondiente:

- En el caso de inicio del Concurso a instancias de un particular, **presentación** ante el Ayuntamiento por aspirante a Edificador-Rehabilitador de una **Alternativa Técnica** correspondiente a su propuesta de Actuación Edificatoria/Rehabilitadora, en plica abierta.
- El Alcalde o el órgano en el que preceptivamente hubiere delegado, podrá elevar propuesta motivada al Pleno para su **desestimación, o bien, podrá someterla a información pública** y a la competencia junto con las observaciones que, en su caso, estime oportunas de acuerdo a lo previsto en el **Pliego de Condiciones** que previamente deberá formular.

Lógicamente, el Ayuntamiento deberá **comunicar al domicilio fiscal del titular catastral** el contenido de la propuesta y anunciar el plazo de presentación de alegaciones y ofertas de terceros en competencia, que parece razonable que sea de dos meses mínimo contados desde la última publicación del edicto (publicado en el Diario Oficial de la Junta de Andalucía y en un periódico de la localidad).

- Durante el período de dos meses se podrán presentar **sugerencias y alegaciones, así como Alternativas Técnicas en competencia** a la que inició el proceso.
- En el plazo de un mes contado a partir de la culminación del período de información y competencia para las Alternativas Técnicas, se podrán **presentar Proposiciones Jurídico-Económicas, en plica cerrada**, a las Alternativas Técnicas que se hubieran afectado, tanto por los autores de las Alternativas a las propias o a las de los competidores, como por terceros que sin haber presentado Alternativa, presenten ofertas a las expuestas, por entender que asumen las presentadas.
- Dentro de los diez días siguientes a la presentación de las Proposiciones Jurídico – Económicas se procederá a la **apertura de las plicas** en audiencia pública, levantándose acta bajo fe pública de funcionario.
- Desde la apertura de las plicas, todo el expediente permanecerá en información pública durante los diez días siguientes a la misma, pudiendo realizarse alegaciones y consultas al mismo, así como unir las proposiciones que sus ofertantes consideren oportuno.
- Culminado el periodo anterior, el Ayuntamiento dará **audiencia al propietario/ propietarios** afectados durante plazo de un mes, para que manifiesten su voluntad de aceptar alguna de las propuestas presentadas.

En caso de aceptación de alguna de ellas, se formalizaría el acuerdo en Convenio suscrito por el Edificador/Rehabilitador y la propiedad, elevándose a escritura pública (artículo 151-4).

- Transcurrido el plazo de audiencia sin respuesta o en caso de rechazo de todas las propuestas, el Ayuntamiento, sobre la base de lo expuesto en la formulación de los Informes técnicos preceptivos, podrá **seleccionar una Actuación Edificatoria/ Rehabilitadora de Edificación conformada por una Alternativa Técnica y una Proposición Jurídico económica** de entre las presentadas con las modificaciones que, en su caso, fueran pertinentes de conformidad con los criterios establecidos en el Pliego de Condiciones, **o bien**, podrá, motivadamente **rechazarlas todas** en función de lo establecido en el Pliego.

En este procedimiento, puede resultar muy conveniente solicitar **informe al Colegio Profesional** correspondiente sobre la calidad de las ofertas presentadas (“Informe de Academia”), lo que facilitará, con más rigor, la selección de la mejor oferta. En este sentido, debe tenerse en cuenta que los aspectos subjetivos-culturales (integración en el entorno, calidad formal de las fachadas, etc...) comportan cierta complejidad, por lo cual, la opinión especializada de una comisión de expertos, como suelen ser las establecidas en los Colegios Profesionales, puede ser de gran ayuda y potenciadora de la deseable objetividad siempre exigible en un proceso de selección pública.

2.5. Aprobación y adjudicación de la actuación edificatoria/rehabilitadora

Dentro del plazo máximo de dos meses, el Ayuntamiento adjudicará la Actuación ateniéndose a los criterios y ponderación establecida en el Pliego de Condiciones.

En el caso de que el promotor de la Alternativa Técnica seleccionada no resultara adjudicatario por no ser el autor de la Proposición Jurídico-económica elegida, el Ayuntamiento garantizará el desembolso de los gastos correspondientes a los documentos que aprovechara el adjudicatario al autor de los mismos.

Finalmente, la adjudicación debería formularse en la **suscripción del Convenio** entre el **Ayuntamiento, Edificador/Rehabilitador y propietarios que**, en su caso, **hubieran aceptado la propuesta**, acompañándose de la escritura pública otorgada por el Alcalde sobre la base de la certificación municipal del acuerdo que servirá como título de transmisión forzosa de la finca (artículo 151-6).

TERCERA PARTE

EJEMPLO APLICATIVO DE PROGRAMA DE EDIFICACIÓN

3.1. Planteamiento del ejemplo

El objetivo de este ejemplo persigue la explicitación práctica de las técnicas aplicables a la ejecución sustitutoria en la edificación de una parcela de Suelo Urbano, al constatarse el incumplimiento del plazo establecido para que los propietarios hubieran ejercitado el deber de su construcción (análogamente podría exponerse un ejemplo de Actuación Rehabilitadora).

El procedimiento comporta la convocatoria de Concurso para la adjudicación de la Actuación Edificatoria correspondiente entre las ofertas presentadas al mismo, expresándose en el ejemplo los cálculos numéricos que comporta el procedimiento.

3.2. Parámetros jurídico-urbanísticos correspondientes a la parcela

La parcela se conforma como un solar de superficie 10.000 m²s, clasificado como Suelo Urbano y calificada para Uso Global Residencial destinado a Vivienda Libre (VL) y Protegida (VP), compatible con Terciario (T) en la Planta Baja y en la que pueden construirse las siguientes edificabilidades:

VL	5.000 m ² t
VP	5.000 m ² t
T	4.000 m ² t
Total	14.000 m ² t

3.3. Parámetros económico-urbanísticos aplicables

Según estudio de Mercado realizado al efecto, las variables económicas aplicables son:

Valor en Venta	
VP	1.250 €/m ² u
VL	2.000 €/m ² t
T	1.500 €/m ² t

.... determinándose que el coeficiente de ponderación de superficie útil/construida para las VP es de 0,80 m²u/m²t

..... y los Valores de Repercusión de Suelo

Para las VL 35% Vv

Para las VP 20% Vv

Para el T 30% Vv

3.4. Valor en venta de los productos inmobiliarios de la actuación edificatoria

$$VV = 5.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1.250 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,80 \text{ m}^2\text{u/m}^2\text{t} + 5.000 \text{ m}^2\text{t} \times 2.000 \text{ m}^2\text{t} + 4.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1.500 \text{ €/m}^2\text{t} = 21.000.000 \text{ €}.$$

3.5. Costes de producción en la edificación de los productos inmobiliarios de la actuación

– Los Costes de Producción, CP, se determinan por la suma de los Costes de Construcción (VC), más los Gastos Generales, Gastos Financieros y Beneficio Empresarial. Para este ejemplo, se procede a determinarlos de manera globalizada por diferencia entre el Valor en Venta del producto inmobiliario final (VV) y el Valor del Suelo Urbanizado (VS), es decir:

$$- \text{CP} = \text{VC} + (\text{GG} + \text{GF} + \text{BE})$$

$$- \text{CP} = \text{Vv} - \text{VS}$$

$$- \text{Coste de Producción VP: } [\text{Vv} - 20\% \text{ Vv}] = [1.250 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,8 \text{ m}^2\text{u/m}^2\text{t} - 20\% \times 1.250 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,8 \text{ m}^2\text{u/m}^2\text{t}] = 800 \text{ €/m}^2\text{t}.$$

$$- \text{Coste de Producción VL: } [\text{VM} - 35\% \text{ Vv}] = 2.000 \text{ m}^2\text{t} - 35\% \times 2.000 \text{ m}^2\text{t} = 1.300 \text{ €/m}^2\text{t}.$$

$$- \text{Coste de Producción T: } \text{CP} = [\text{Vv} - (\text{Vv} \times 0,30)] = [1.500 \text{ €/m}^2\text{t} - (1.500 \text{ €/m}^2\text{t} \times 0,30)] = 1.050 \text{ €/m}^2\text{t}.$$

$$\text{CP} = 5.000 \text{ m}^2\text{t} \times 800 \text{ €/m}^2\text{t} + 5.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1.300 \text{ €/m}^2\text{t} + 4.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1.050 \text{ €/m}^2\text{t} = 14.700.000 \text{ €}.$$

3.6. Valor del suelo urbanizado del ámbito de la actuación: oferta en la modalidad “de expropiación”

$$\text{VS} = \text{VV} - \text{Cp} = 21.000.000 \text{ €} - 14.700.000 \text{ €} = 6.300.000 \text{ € (30\% VV)}.$$

Que habrá que **disminuirlo** en el importe correspondiente a la **Multa** derivada del incumplimiento del deber de edificar en plazo (artículo 216 de la LOUA).

3.7. Cálculo del “aprovechamiento edificatorio” (UE) en la modalidad “de aportación”

Dado que en la “modalidad de aportación” se van a repartir “pisos”, los coeficientes de ponderación se determinarán sobre la base del valor en venta de los mismos.

3.7.1. Determinación de Coeficientes de Ponderación

Teniendo en cuenta que la edificabilidad correspondiente a la VP y a la VL es la misma, adoptamos en este caso como “uso característico”, el de VP.

	(1.250 x 0,80)	
VV de VP	1.000 €/m ² t	1 UEs/m ² t
VV de VL	2.000 €/m ² t	2 UEs/m ² t
VV de T	1.500 €/m ² t	1,50 UEs/m ² t

3.7.2. Cálculo del “aprovechamiento edificatorio” (AE)

$$AE = 5.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1 \text{ UEs/m}^2\text{t} + 5.000 \text{ m}^2\text{t} \times 2 \text{ UEs/m}^2\text{t} + 4.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1,50 \text{ UEs/m}^2\text{t} \\ = \mathbf{21.000 \text{ Ues}}$$

3.8. Coeficiente de canje: modalidad de aportación

Teniendo en cuenta que, como hemos visto, el Suelo Urbanizado equivale al 30% del Valor en Venta de los Productos Inmobiliarios, al Edificador le corresponderá el 70% del “Aprov. Edificatorio”, calculable mediante ...

$$KE = \frac{\text{Coste Producción}}{\text{Valor Pisos}} = \frac{14.700.000 \text{ €}}{21.000.000} = 0,70 = 70\%$$

A los Propietarios les corresponderá el 30% del que deberá deducirse, si no se hubiera ejecutado antes, el valor de la Multas derivada del incumpliendo del deber de edificar en plazo.

3.9. Distribución de usos en régimen de propiedad horizontal

- Agente Edificador 70% s/AE = 14.700 UEs
- Propietarios 30% s/AE = 6.300 UEs

Porcentaje de cuyo valor deberá **descontarse el importe de las Multas**, bien en metálico, bien en UEs de valor equivalente, en cuyo caso, una parte de “los pisos” le corresponderían al Ayuntamiento por causa de la sanción.

Obviamente, para su determinación se aplicaría el valor de la Unidad de Aprovechamiento Edificatorio que, en este caso, correspondería al valor del uso característico, (de la VP), es decir: 1.000 €/m²t.

CUARTA PARTE

MODELOS DE DOCUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS

1. **MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN POR EJECUCIÓN SUSTITUTORIA DE UNA ACTUACIÓN EDIFICATORIA / REHABILITADORA.**
2. **MODELO DE CONVENIO URBANÍSTICO DE UNA ACTUACIÓN EDIFICATORIA / REHABILITADORA.**
3. **MODELO DE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DE UNA ACTUACIÓN EDIFICATORIA / REHABILITADORA.**

1. MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN POR EJECUCIÓN SUSTITUTORIA DE UNA ACTUACIÓN EDIFICATORIA/REHABILITADORA

CAPÍTULO PRIMERO

INTRODUCCIÓN

El presente Pliego de Condiciones ha sido aprobado como Ordenanza Municipal para la adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora localizada en [...] del suelo urbano del Municipio de [...], aprobado por Acuerdo Plenario de fecha [...]

1ª. Objeto del pliego de condiciones

El presente documento tiene por objeto establecer las condiciones por las que se ha de regir la adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora para el desarrollo urbanístico de la parcela/edificio sito en la calle [...], nº [...] de [...]

2ª. Régimen jurídico

El presente documento se rige por la LOUA y la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación y en concreto, por el Plan General vigente.

3ª. Ordenación urbanística aplicable

Los parámetros jurídico-urbanísticos aplicables a la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora son los derivados del Planeamiento municipal vigente, complementados, en su caso, con las determinaciones derivadas de este Pliego y que figuran en el Anexo [...].

CAPÍTULO SEGUNDO

CONCURSO PARA LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA/REHABILITADORA.

4ª. Convocatoria del concurso

De acuerdo a lo establecido en el artículo 151-1 de la LOUA, el Concurso se convoca, bien de oficio por el Ayuntamiento, bien a instancia de un Particular interesado.

5ª. Convocatoria a instancia de particular

1. Cualquier persona podrá instar la celebración de Concurso para la sustitución del propietario presentando una Alternativa Técnica que se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones y con arreglo a lo regulado en la LOUA.
2. La **Alternativa Técnica** se presentará por el interesado para su tramitación **ante el Alcalde**.
3. El Alcalde, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, verificará si contiene toda la documentación exigida y, en caso de que no fuera así, requerirá al solicitante para que complete la documentación en el plazo máximo de diez días.
4. Una vez presentada la Alternativa Técnica en los términos exigidos, el Alcalde dará cuenta de ello al **Pleno del Ayuntamiento**, quien podrá dictar alguna de las siguientes resoluciones:
 - a) **Desestimar** la Alternativa Técnica.
 - b) **Acordar la tramitación en competencia** de la Alternativa Técnica sometiendo a información pública y licitación, junto a las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes junto a este Pliego de Condiciones formulados previamente a la Convocatoria.

6ª. Información pública y concurrencia

1. El periodo de información pública y concurrencia se convocará por **plazo mínimo de dos meses** contados desde la publicación del Edicto mediante la inserción de anuncio en el Diario Oficial de la Junta de Andalucía y en un periódico de los de mayor circulación de la Provincia, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones y presentar en competencia Alternativas Técnicas en el plazo señalado, así como de presentar **Proposiciones Jurídico-económicas en el plazo de un mes a** contar desde la finalización del periodo de información pública anterior.
2. El plazo de presentación de alegaciones y Alternativas Técnicas será improrrogable.
3. El anuncio de información pública y consecuencia tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:
 - a) Identificación del Pliego de Condiciones regulador de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora, indicando la forma de acceder a él.
 - b) Lugar, forma y plazos de presentación de las Alternativas Técnicas y Proposiciones Jurídico-Económicas.

- c) Documentación a presentar por cada licitador, especificando con claridad la que será susceptible de valoración para la adjudicación de la Actuación y distinguiéndola del resto.
- d) Indicación expresa sobre la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos de las prescripciones técnicas que se determinen, señalando los requisitos y límites a que tales variantes tendrán que ceñirse.
- e) Criterios objetivos de adjudicación de la Actuación, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.
- f) Importe de la Garantía Definitiva mínima que tendrá que depositar el adjudicatario de la Actuación.
- g) Importe de Garantía Provisional mínima del 5% de los costes de ejecución que deberán presentar los ofertantes de Alternativas Técnicas y aquellos que ofertaren solamente Proposiciones Jurídico-Económicas que no hubieran presentado Alternativa Técnica en competencia.

7ª. Notificación a los afectados

1. Será preceptiva la notificación formal a los titulares registrales y catastrales de la parcela o edificio afectado.
2. La notificación referida en el número anterior deberá tener lugar antes de la publicación del edicto en el Diario Oficial de la Junta de Andalucía.

8ª. Presentación de ofertas

- A) Las ofertas de los interesados tendrán que presentarse con anterioridad al día [...] en el Registro del Ayuntamiento de [...].
- B) Sin perjuicio de lo anterior, podrán presentarse por los medios establecidos por la normativa de Contratación del Sector Público.
- C) 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, con el contenido siguiente:

- a) Identificación de la parcela/edificio objeto de la ejecución Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.

- b) Proyecto Básico de las obras de edificación/rehabilitación, que deberán incluir una Memoria de Calidades descriptiva, como mínimo, de los elementos constructivos, significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.
- c) En su caso, Proyecto de Obras Públicas Ordinarias para completar las obras precisas para la adquisición de la parcela de la condición de solar, incluyendo memoria de calidades descriptiva, como mínimo de los elementos constructivos, significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de las obras.
- d) Determinación del plazo de ejecución de la edificación de la parcela (o parcelas) desagregando, en su caso, las distintas fases, trabajos y gestiones que integran la Actuación.
- e) Descripción, en su caso, de las construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación, incluso los eventuales derechos de realojo y retorno existentes, fueran necesarios para llevar a cabo la edificación/rehabilitación de la parcela, expresando la valoración de las mismas o en el caso de que su determinación exacta no fuera posible en el momento de la presentación de la oferta, expresión de los criterios generales que permitan evaluar el coste de su indemnización.
- f) Documento expresivo de la cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el Proyecto Técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, así como de los compromisos de cumplimiento de los deberes legales que, en su caso, aún estuvieran pendientes y, finalmente, del compromiso de proceder al abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo, en el caso de resultar adjudicatario de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.

SOBRE B: Proposición Jurídico-Económica; se presentará en sobre cerrado, con el contenido siguiente:

- a) Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.
- b) Forma de pago concreta de la parcela/edificio en función de las dos modalidades de pago posibles, bien pago en dinero (modalidad "expropiatoria") o mediante partes determinadas de la edificación resultante (modalidad de "aportación").
- c) Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir, en su caso, entre el adjudicatario, la Administración y voluntariamente el titular o titulares de la finca que hubieran aceptado la propuesta, en el que se incluirán los compromisos, plazos -tanto para la presentación del Proyecto definitivo como para la ejecución de las obras-, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación para la correcta culminación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.

- 2. La Proposición Jurídico-Económica contendrá las siguientes determinaciones:
 - a) Desarrollo de las relaciones entre la Administración y el adjudicatario, así como, en su caso, con los propietarios de la finca, expresándose, si así hubiera ocurrido, los eventuales acuerdos alcanzados entre ellos.
 - b) Las disposiciones relativas al modo de financiación de la retribución del adjudicatario.
 - c) La estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.
 - d) Propuesta de precio de adquisición del inmueble (modalidad de "expropiación") del que se deberá deducir el importe de la Multa que, en su caso, resultará de aplicación o, propuesta de pago de los costes de ejecución edificadora, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a aquellos (modalidad de "aportación"), formalizadas en régimen de propiedad horizontal y justificadas en los precios de venta o arrendamiento en su caso, previstos para los diferentes productos inmobiliarios a construir.
 - e) Cuando en la edificación/rehabilitación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación y otros análogos, resulten precios de venta diferentes entre sí, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización determinados por comparación en función de sus valores relativos de venta, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada que permita determinar el Coeficiente de Canje para proceder a la retribución de las partes de la edificación entre los intervinientes en la Actuación.
 - f) La Garantía Provisional que deberá cubrir, como mínimo, un 5% de los costes de ejecución de la actuación, IVA no incluido, constituida en la forma y a los efectos previstos en la normativa de Contratos del Sector Público. Esta garantía representará las siguientes determinaciones:
 - Responderá del mantenimiento de las ofertas de los licitadores hasta la adjudicación, así como también responderá de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del Convenio Urbanístico para el despliegue y ejecución de la Actuación.
 - Su cuantificación se determinará de la siguiente forma:

$$GP(€) = 0,05 \times 700 (\text{€/m}^2\text{t}) \times ST (\text{m}^2\text{t}) \times (1 + \text{IPC}).$$

Siendo GP la Garantía Provisional, ST la superficie total edificable e IPC el incremento anual del índice de precios al consumo referido al año 2012.
 - Si un licitador presentase Proposición Jurídico-económica a las diferentes Alternativas Técnicas presentadas, será suficiente que preste una sola garantía que será lo correspondiente a la de mayor importe.

- La Garantía Provisional se reintegrará o cancelará cuando la adjudicación devenga definitiva, pero quien no haya resultado adjudicatario provisional podrá pedir su devolución al producirse tan pronto le interese apartarse del procedimiento. El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos, perderá la Garantía Provisional salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó.

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

9ª. Solvencia técnica y financiera

A) La solvencia técnica o profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

1. Una relación de los principales servicios o trabajos de edificación/rehabilitación realizados en los últimos tres años 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 jurada o promesa del empresario.
2. Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el Concurso, especialmente aquellos encargados del control de calidad.
3. Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio o investigación de la empresa.
4. Titulaciones académicas y profesionales del empresario y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del Concurso.
5. Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al ejecutar el Concurso.
6. Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.
7. Declaración de la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

B) La solvencia económico-financiera se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

1. Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
2. Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda o, para aquellos empresarios no obligados a presentarlas, los libros de contabilidad debidamente legalizados.
3. Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades de edificación/rehabilitación, 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 desponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

10ª. Apertura de plicas

1. Tras el periodo de presentación de Proposiciones Jurídico-económicas y en el plazo de 15 días, el Municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública del funcionario al que corresponda prestarla, a la apertura de las plicas que se hubieran presentado.
2. Todas las Actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los 15 días siguientes al de la apertura de plicas.
3. Durante el referido periodo los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones.

CAPÍTULO TERCERO

APROBACIÓN DE LA ACTUACIÓN

11ª. Procedimiento para la aprobación de la actuación y la selección del edificador/rehabilitador

1. El procedimiento licitatorio para la aprobación de la Actuación y la selección del Edificador/Rehabilitador se sujetará a lo dispuesto por la LOUA y por este Pliego de Condiciones para la adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora por ejecución sustitutoria de la parcela/edificio sito en [...] del Municipio de [...].
2. Concluido el periodo de información pública y concurrencial y el de apertura de plicas, la Comisión Informativa de Urbanismo, dará cuenta al Alcalde o al órgano en el que preceptivamente hubiese delegado, quien podrá acordar una de las siguientes resoluciones:

- a) **Elegir entre la modalidad de “expropiación” o la modalidad de “aportación”** para el desarrollo de la Actuación.
 - b) **Seleccionar una Alternativa Técnica y una Proposición Jurídico-económica** con estricto cumplimiento del Pliego de Condiciones, si bien el Ayuntamiento podrá introducir las modificaciones parciales que, en su caso, resulten pertinentes y que deberán estar basadas en las determinaciones establecidas en el Pliego y ser claras, precisas y estar evaluadas económicamente.
 - c) **Rechazar razonadamente todas** las propuestas por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello. En ningún caso procederá el rechazo de las propuestas cuyas Alternativas Técnicas se ajusten a los criterios que para su redacción, establezca el planeamiento y este Pliego de Condiciones.
3. El plazo máximo para que el Ayuntamiento resuelva sobre la selección de una Alternativa Técnica será de dos meses. En el caso de que transcurriera el plazo para resolver sin que se haya resuelto y notificado la selección referida, se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las Alternativas Técnicas.
 4. En el caso de que sólo se hubiera **presentado una única oferta de Actuación** sin competencia que cumpliera estrictamente este Pliego de Condiciones y hubiera transcurrido el plazo para resolver sin que se hubiera resuelto y notificado la adjudicación, el interesado podrá entender aprobado a todos los efectos y por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.
 5. La adjudicación de la Actuación deberá notificarse a los interesados en el procedimiento y publicarse en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Diario Oficial de la Junta de Andalucía.
 6. La aprobación y adjudicación de la Actuación que no comportare modificación sustancial del Proyecto Básico de edificación/rehabilitación presentado en la Alternativa Técnica, eximirá del **otorgamiento de licencia municipal de obras**, que se considerará otorgada en unidad de acto, sin perjuicio de su eventual condicionamiento conforme a lo establecido por las leyes y a la aportación del Proyecto de Ejecución correspondiente con carácter previo al comienzo de la ejecución de las obras.

12ª. Criterios objetivos de adjudicación

Los criterios de adjudicación de la Actuación, tanto de la Alternativa Técnica como de la Proposición Jurídico-económica, serán los siguientes, que deberán puntuarse cada uno de ellos entre uno y cien:

- A. En el caso de optar por pago en dinero (**modalidad de “expropiación”**):

1º **Se elegirá**, en primer lugar, **una Alternativa Técnica** valorando, conjuntamente, los siguientes criterios:

- 1.1 **De orden técnico** – urbanístico: las condiciones de diseño más idóneas desde el punto de vista de la ordenación urbanística en vigor, considerando al efecto los factores siguientes:
 - a) Distribución funcional de las plantas de edificación y adecuación a la disposición de la estructura portante [...] puntos.
 - b) Diseño y expresión formal de todos los alzados y fachadas de la edificación [...] puntos.
 - c) Integración arquitectónica en el entorno y el paisaje urbanos [...] puntos.
 - d) Criterios de edificación ecológica y eficiencia energética [...] puntos.

Para formar juicio adicional y cualitativo a partir de estos factores, podrá solicitarse al Colegio Profesional correspondiente de los técnicos competentes para la edificación lícitada, Informe Técnico que se incorporará al expediente para su consideración.

- 1.2. **De orden socio-económico**: las condiciones de ejecución más adecuadas al interés social, considerando los factores siguientes:
 - a) Menor plazo de ejecución: [...] puntos.
 - b) Mayores garantías para llevarla a cabo: [...] puntos
 - c) Menor precio de venta o alquiler de los productos inmobiliarios a edificar incluso incluyendo una parte de la edificación destinada a Vivienda de Protección Pública en los términos legalmente establecidos, en función de su emplazamiento urbano y del valor de adquisición del solar que se propone: [...] puntos.

2º. La elección deberá motivarse valorando cada uno de los factores enunciados en el punto precedente de forma que el de la letra a) del punto 1.1. pondere el doble y el del la letra c) del punto 1.2. el triple que los restantes.

3º. Una vez seleccionada la Alternativa Técnica, **se elegirá la Proposición Jurídico-económica** que ofrezca un precio de adquisición más proporcionado, en función del valor del solar/edificio ofertado y los diferentes productos inmobiliarios a edificar en el mismo, debiendo motivarse y justificarse expresamente sobre la base de un estudio de mercado de la zona.

B. En la modalidad de pago mediante partes determinadas de la edificación resultante (**modalidad de “aportación”**):

1º. **Se seleccionará**, en primer lugar, la **Alternativa Técnica** más idónea con arreglo a los criterios establecidos en el punto 1º. de la letra A anterior.

2º. Una vez seleccionada la Alternativa Técnica, **se elegirá de entre las Proposiciones Jurídico-económicas presentadas a la misma**, aquella que ofrezca una aportación de partes de la edificación para el Edificador/Rehabilitador y, en su caso, para la Administración, más proporcionada al valor, tanto del solar/edificio como de los productos inmobiliarios, usos y tipologías que vayan a construirse en la edificación, debiendo motivarse y justificarse expresamente, sobre la base de un análisis de mercado de la zona.

13ª. Formalización del convenio

1. En el plazo máximo de un mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora al adjudicatario, se procederá a la **formalización del Convenio** para el desarrollo y ejecución del mismo.
2. Previamente se habrá de prestar la **Garantía Definitiva**, a constituir en la forma y a los efectos previstos en la normativa aplicable en materia de Contratos del Sector Público, y que, en ningún caso, podrá ser inferior a un 10% del valor de los costes totales, IVA no incluido, de la Actuación aprobada.

Se ingresará en plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación de la Actuación.

3. El documento de formalización será firmado por el Alcalde, el Edificador/Rehabilitador, el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público y, en su caso, el propietario o los propietarios afectados que asuman las condiciones que se les oferten, anexando al mismo un ejemplar de el Pliego de Condiciones.
4. El Convenio podrá elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite alguna de las partes, siendo los gastos derivados de su otorgamiento asumidos por el que así lo haga.

14ª. Efectos de la aprobación de la actuación

1. El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora confiere a su adjudicatario el derecho a ejecutar la edificación de la parcela/rehabilitación del edificio, previa prestación de la Garantía Definitiva que proceda, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.
2. La **adjudicación del concurso** conllevará:
 - A. En el caso de la **modalidad de “expropiación”**:

- a) La fijación definitiva del precio de adquisición del inmueble y el plazo para realizar su efectivo abono o consignación en la Caja General de Depósitos y proceder, posteriormente, a su entrega al titular de la parcela una vez descontado, en su caso, el importe de la multa que resulta de aplicación.
- b) La concesión de la licencia de obra al Edificador/Rehabilitador adjudicatario de la Actuación en el caso de que el Proyecto Básico presentado lo permitiera y se adecuara a las condiciones de la adjudicación.

- B. En el caso de la **modalidad de “aportación”**, la aprobación administrativa producirá, para la parcela o edificio, los efectos de la reparcelación y en particular la adjudicación de la parcela o solar en proindiviso en la proporción correspondiente.
3. Cuando no resulte seleccionado como Edificador/Rehabilitador 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 de la Actuación, el Municipio garantizará el reembolso, como un coste más de la ejecución de los gastos justificados de redacción de la Alternativa Técnica y los demás gastos acreditados a favor de quienes los sufragaron.
4. En el caso de quedar desierto el concurso, el Municipio podrá optar, dentro de los 6 meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o edificio con destino al patrimonio municipal del suelo (artículo 151-6 de la LOUA).

15ª. Plazos de ejecución de las actuaciones

1. El plazo máximo de edificación de la parcela o rehabilitación del edificio quedará fijado en el correspondiente Convenio sin que pueda ser superior a 2 años, a contar desde la suscripción del mismo.
2. El plazo previsto podrá ser prorrogado o suspendido por causa de fuerza mayor no imputable al Edificador/Rehabilitador.

16ª. Penalizaciones por demora

1. Si el Edificador/Rehabilitador, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución establecido en el Convenio, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales, el Ayuntamiento impondrá penalidad del 1% del coste total de ejecución de la edificación/rehabilitación aprobada por cada día de retraso, sin que en ningún caso dicho retraso pueda superar el 20% del plazo previsto, en cuyo caso procederá en los términos del Convenio la resolución del mismo.

2. Si el retraso superara el 20% del plazo previsto podrá optar indistintamente por la resolución del mismo, con pérdida de la Garantía Definitiva.

CAPÍTULO CUARTO CUESTIONES FINALES

17ª. Resolución de las actuaciones

1. Serán causas de resolución del de la Actuación las siguientes:
 - a) La falta de prestación del Rehabilitador/Rehabilitador de las garantías legalmente exigibles.
 - b) La falta de suscripción del Convenio.
 - c) El incumplimiento grave de los compromisos y obligaciones asumidos por el Edificador/Rehabilitador apreciado por el Municipio.
 - d) La caducidad de la Actuación por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga otorgada.
 - e) El mutuo acuerdo entre el Municipio y el Edificador/Rehabilitador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios u otros afectados.
 - f) La incapacidad sobrevenida del Edificador/Rehabilitador en los casos establecidos en los casos y en términos análogos a los aplicables al contratista del contrato de gestión de servicios públicos, incluso por declaración de su insolvencia. Sin perjuicio de ello, el Municipio podrá acordar que el Edificador/Rehabilitador continúe la ejecución de las obras, bajo sus mismas condiciones establecidas en el Convenio, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios para el interés público.

18ª. Prerrogativas de la administración

El Ayuntamiento ostenta la prerrogativa de interpretar el Convenio, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en el presente Pliego y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

19ª. Jurisdicción competente

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del Convenio entre la Administración y el Edificador/Rehabilitador seleccionado en pública concurrencia.

Municipio de [], a [] de [] de []

2. MODELO DE CONVENIO URBANÍSTICO DE UNA ACTUACIÓN EDIFICATORIA / REHABILITADORA

PREÁMBULO

El presente Convenio Urbanístico se formaliza en cumplimiento de lo previsto en el apartado c) del “Sobre B” de la cláusula 8ª del Pliego de Condiciones aplicable a esta Actuación y de lo acordado por Resolución del Alcalde dictada en fecha [...], en cuya virtud se adjudicó la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora para el desarrollo de la [parcela o edificación].

INTERVIENEN

De una parte, en calidad de Administración actuante: El Ayuntamiento de [] y en su nombre y representación [] el Alcalde [...]

De otra parte, en calidad de Edificador/Rehabilitador: D. [], con NIF: [], mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en [], quien actúa en nombre de la mercantil [], con CIF: [], cuya representación ostenta en calidad de [], en virtud de [APODERAMIENTO] otorgado en escritura de fecha [FECHA] autorizada por el Notario [].

[En su caso] De otra parte, [] como **propietarios** que **voluntariamente** manifiestan su **adhesión** a la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora aprobada.

Las partes acuerdan las siguientes:

ESTIPULACIONES

1. COMPROMISOS DEL EDIFICADOR/REHABILITADOR RESPECTO A LOS OBJETIVOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN: OBRAS DE CONSTRUCCIÓN/REHABILITACIÓN.

1.1. Obras de construcción/rehabilitación a las que se refiere el presente convenio

Son las previstas en la Alternativa Técnica de la Actuación seleccionada y en la resolución de adjudicación del mismo adoptado por el [órgano competente] del [Ayuntamiento] para el desarrollo de la [parcela o edificación].

El Edificador/Rehabilitador se compromete a promover la ejecución material de todas ellas.

1.2. Financiación de los costes de la actuación

Las Costes de la actuación que el Edificador/Rehabilitador se compromete a financiar son todas las establecidas en el Apartado [] de la Proposición Jurídico-Económica aprobada, que se acompaña como documento inseparable a este Convenio.

1.3. Otros compromisos adicionales de interés público del edificador/rehabilitador

Como establece el Apartado [] de la Proposición Jurídico-Económica aprobada, el Edificador/Rehabilitador adquiere voluntaria y exclusivamente a su cargo, los siguientes compromisos adicionales de interés público:

1.- []

[...]

2. PLAZOS

2.1. Plazos

El plazo del que dispone el Edificador/Rehabilitador para presentar la Garantía y los documentos y Proyectos Técnicos necesarios para poder iniciar las obras se establece en dos meses (máximo) desde la suscripción de este Convenio y el plazo para finalizar las obras de Edificación a las que se refiere la cláusula 1.1. es de 24 meses (máximo) desde su inicio.

La citada ejecución de las obras de edificación/rehabilitación se podrá realizar en las siguientes fases [], respetándose, en todo caso, el plazo total de ejecución comprometido.

2.2. Suspensión del cómputo del plazo

Previo pronunciamiento favorable de la Administración, el cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otros motivos ajenos a la voluntad del Edificador/Rehabilitador insuperables, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales aprobadas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la Actuación aprobada.

2.3. Prórroga

El Edificador/Rehabilitador, previa petición razonada y fundada en las circunstancias señaladas en el apartado anterior, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con al menos quince días de antelación respecto al vencimiento de los mismos, especificando un calendario de desarrollo de las distintas fases, trabajos y gestiones que integren la actuación.

El Ayuntamiento, previos informes técnicos y jurídicos, resolverá lo que proceda respecto de dicha petición.

3. RELACIONES DEL EDIFICADOR/REHABILITADOR CON LOS PROPIETARIOS

- a) La ejecución de la Edificación/Rehabilitación sustitutoria, tanto en la modalidad de "expropiación" como de "aportación", es la establecida en la Proposición Jurídico-Económica aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de [].
- b) Los propietarios [] manifiestan su acuerdo con la Actuación aprobada y, en este sentido, manifiestan:

[]

4. GARANTÍA DEFINITIVA PRESTADA POR EL EDIFICADOR/REHABILITADOR

El Edificador ha prestado Garantía Definitiva del 10% por un importe de [...] Euros, resultante de la aplicación del mencionado porcentaje al importe total de Costes de Ejecución de la Actuación, en la Tesorería Municipal del [Ayuntamiento], en el plazo establecido al efecto en el acuerdo de la adjudicación definitiva de la condición de Edificador.

5. MODIFICACIONES DE LA ACTUACIÓN POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

Una vez aprobado el presente Convenio, el Ayuntamiento sólo podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público y para atender causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente.

Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales del Convenio.

6. EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

- 6.1. La ejecución de las obras de edificación/rehabilitación aprobadas, se atenderá a los Proyectos Técnicos aprobados al efecto, así como a la normativa aplicable en materia de ordenación de la edificación.

- 6.2. Asimismo, será aplicable la normativa de ordenación de la edificación en materia de responsabilidad y garantías.
- 6.3. El Edificador/Rehabilitador podrá subcontratar, total o parcialmente, las labores derivadas de la ejecución material de la edificación, pero requerirá siempre autorización expresa del Ayuntamiento.

7. RESOLUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

1. Serán causas de resolución de la Actuación las siguientes:

- a) La falta de prestación por el Edificador/Rehabilitador de las Garantías legalmente exigibles.
- b) La falta de suscripción del Convenio.
- c) El incumplimiento grave de los compromisos y obligaciones asumidos por el Edificador/Rehabilitador apreciado por el Municipio.
- d) La caducidad de la Actuación por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga otorgada.
- e) El mutuo acuerdo entre el Municipio y el Edificador/Rehabilitador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios u otros afectados.
- f) La incapacidad sobrevenida del Edificador/Rehabilitador en los casos establecidos y en términos análogos a los aplicables al contratista del contrato de gestión de servicios públicos, incluso por declaración de su insolvencia. Sin perjuicio de ello, el Municipio podrá acordar que el Edificador/Rehabilitador continúe la ejecución de las obras, bajo sus mismas condiciones establecidas en el Convenio, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios para el interés público.
- g) La resolución anticipada del Convenio por causa de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello dé lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

2. La resolución de la Actuación se decidirá previa audiencia del Edificador/Rehabilitador -y, en su caso, de los propietarios afectados- y conllevará la cancelación de la Actuación.

3. La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso.

8. EL INCUMPLIMIENTO DE SUS COMPROMISOS DE PLAZO POR EL EDIFICADOR/REHABILITADOR Y SUS PENALIZACIONES

1. Si el Edificador/Rehabilitador, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución establecido en el Convenio, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales, el Ayuntamiento impondrá penalidad del 1% del Coste total de Ejecución de la edificación/rehabilitación aprobado por cada día de retraso, sin que en ningún caso dicho retraso pueda superar el 20% del plazo previsto, en cuyo caso procederá en los términos del Convenio la resolución del mismo.

2. Si el retraso superara el 20% del plazo previsto podrá optar indistintamente por la resolución del mismo, con pérdida de la Garantía Definitiva.

9. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

El Ayuntamiento ostenta la prerrogativa de interpretar el Convenio, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en el Pliego de Condiciones aplicable y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el Pliego de Condiciones y en la LOUA.

10. RÉGIMEN JURÍDICO

La presente Actuación Edificatoria/Rehabilitadora se rige por la LOUA y por el Pliego de Condiciones establecido para la adjudicación de esta Actuación.

11. JURISDICCIÓN COMPETENTE

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del Convenio entre la Administración y el Edificador/Rehabilitador seleccionado en pública concurrencia.

* * *

En prueba de conformidad con las anteriores ESTIPULACIONES los comparecientes, en la representación que ostentan, lo suscriben y firman en [], a []

Firmas

El Alcalde

El Edificador/Rehabilitador

(En su caso): Los propietarios Adheridos.

3. MODELO DE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DE UNA ACTUACIÓN EDIFICATORIA/REHABILITADORA

D. [], con DNI/NIF [...], en representación de [], con domicilio en [] y a efectos de notificaciones en [], [], núm [], con CIF [], enterada del acuerdo de la tramitación en competencia de Alternativas Técnicas relativas a la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora que constituye su objeto en sustitución del propietario según el Edicto publicado en el Diario Oficial de la Junta de Andalucía, así como en el diario [], formula la presente Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo de la citada Actuación con sujeción a las determinaciones siguientes:

I. BASES LEGALES Y CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

1. La presente Proposición Jurídico-Económica se formula conforme a lo que se dispone en el artículo 151 y concordantes de la LOUA, así como en la cláusula 8ª del Pliego de Condiciones aprobado en sesión plenaria de fecha [] relativa al desarrollo de esta Actuación.
2. Con arreglo a lo dispuesto por la citada normativa, esta Proposición Jurídico-Económica incluye los siguientes contenidos:
 - a) Identificación de la o de las Alternativas Técnicas por la que se licita.
 - b) Estimación de la totalidad de los Costes de Ejecución de la Actuación.
3. Los Costes de Ejecución total de la Actuación se desagregan en los siguientes factores:
 - a) Presupuesto de Contrata.
 - b) En su caso, costes de realojo, derecho de retorno y cualesquiera otras indemnizaciones necesarias.
 - c) Coste de la redacción de los Proyectos Técnicos, especificando el de cada proyecto.
 - d) Beneficio Empresarial del Edificador/Rehabilitador (calculado en un porcentaje de la suma de los tres conceptos anteriores y que no podrá ser superior al 10% de dicha suma).
 - e) Garantía Definitiva, financiera o real, que se compromete a prestar el licitador si resulta adjudicatario de la Actuación.

- f) Garantía Provisional, en el caso que el licitador no hubiera presentado Alternativa Técnica.
4. Las disposiciones relativas al modo de financiación de la retribución del adjudicatario son las siguientes:
 - a) En la **Modalidad de "expropiación"**, propuesta de precio de adquisición del inmueble.
 - b) En la **Modalidad de "aportación"**: Porcentaje del "aprovechamiento edificatorio" materializable en partes determinadas del edificio resultante, de valor equivalente a los Costes de Ejecución, formalizadas en régimen de propiedad horizontal y justificadas en los precios de venta (o arrendamiento en su caso) que se prevén para los diferentes productos inmobiliarios a construir y que se expresan en el Estudio de Mercado que se acompaña como Anexo I a esta Proposición.

II. REGULACIÓN DE LAS RELACIONES ENTRE EL EDIFICADOR/REHABILITADOR, ADMINISTRACIÓN Y LOS PROPIETARIOS

A los efectos de determinar la regulación de las relaciones entre Edificador/Rehabilitador, la Administración y propietarios de la Actuación que voluntariamente quieran participar en el desarrollo de la misma, se propone Convenio Urbanístico que se adjunta como Anexo II y que es expresivo de los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones correspondientes a la actuación.

III. COMPROMISOS ADICIONALES DE INTERÉS PÚBLICO DEL ASPIRANTE A EDIFICADOR / REHABILITADOR

Este aspirante a Edificador/Rehabilitador, adquiere a cargo de su Beneficio Empresarial y en relación con la ejecución de la Actuación, los siguientes compromisos de interés público, adicionales a los legalmente establecidos de acuerdo a lo regulado, en su caso, en el Pliego de Condiciones:

P. ej.: Aportaciones voluntarias a los patrimonios públicos de suelo; financiación de obras adicionales a las mínimas legalmente establecidas, etc.

IV. MAGNITUDES ECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN

Se identifican las siguientes magnitudes económicas relativas a los Costes de Ejecución de la Actuación:

CONCEPTO	BASE	IVA	TOTAL
Presupuesto de Contrata	[...] €	[...] €	[...] €
Coste de Redacción de Proyectos Técnicos (especificándose el de cada proyecto)	[...] €	[...] €	[...] €
Beneficio del Rehabilitador (<10%)	[...] €	[...] €	[...] €
Total (costes de ejecución de la actuación)	[...] €	[...] €	[...] €

En la Modalidad de “Aportación”:

Coefficiente de Canje: expresado en tanto por uno y por ciento del “aprovechamiento edificatorio” y propuesta, en su caso, de materialización en superficies edificables (m²t) correspondientes a los diferentes usos materializables en la o las Alternativas Técnicas correspondientes a las que se presenta la Proposición Jurídico-Económica.

[..]

En la Modalidad de “Expropiación”:

Precio no inferior al Justiprecio (Ley Estatal).

[...] euros

Valoración de los Compromisos Adicionales que el Edificador/Rehabilitador se propone asumir a su cargo:

[]

Garantía Definitiva financiera (%)

[] % sobre Costes de la Actuación, equivalente a [] €, IVA no incluido

En [...], a [] de [] de []

ANEXOS.

ANEXO I.- Estudio de Mercado Relativo a los Precios de Venta de los Diferentes Productos Inmobiliarios a Materializar en la Actuación.

ANEXO II.- Modelo de Convenio Urbanístico de la Actuación.

Capítulo 3 LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS: EL AGENTE URBANIZADOR

LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS: EL AGENTE URBANIZADOR

PRIMERA PARTE

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA GESTIÓN POR LA INICIATIVA PRIVADA

1.1. El sistema urbanístico español. Breve descripción del mismo

La estructura conceptual del **sistema urbanístico español** (en adelante SUE), presenta una serie de singularidades, tanto desde el ámbito jurídico-dominical como desde el instrumental, que lo diferencia sustancialmente de la práctica totalidad de los diversos sistemas urbanísticos occidentales.

En concreto, con la intencionada finalidad de paliar la tradicional debilidad “endémica” de las haciendas públicas españolas, ya desde las primeras **regulaciones de los Ensanches** en la segunda mitad del siglo XIX, se atribuyó al propietario de los terrenos objeto del desarrollo urbano la facultad de producirlo, invistiéndolo como el genuino y hegemónico operador del mismo. A cambio de esta monopólica “concesión administrativa” (constituyente, por otro lado, de una clara función pública) y de la patrimonialización consiguiente de los derechos edificables que ello conlleva (del aprovechamiento urbanístico), el titular del suelo debe asumir la totalidad de los costes de producción que comporta la transformación del rústico en urbanizado. Con ello, la Administración española se ve liberada de invertir recursos económicos en el proceso de producción de ciudad, trasladándole esa responsabilidad a los propietarios del suelo reclasificado, los cuales deberán ceder los terrenos para los viarios, jardines y equipamientos públicos, así como internalizar los costes derivados de la instalación de los servicios urbanos y lo financiarán con cargo a la patrimonialización, garantizada por Ley, de los derechos edificables resultantes de la actuación urbanizadora, teniendo en cuenta que los beneficios superan, muy ampliamente en la práctica totalidad de los casos, a los costes de producción señalados.

De esta concepción, se deduce que los principios que caracterizan al singular SUE hunden sus raíces en viejas concepciones novecentistas de explícitos rasgos fisiocráticos, más propios de una sociedad escasamente industrializada tal como resultaba ser la de la España isabelina, aunque no deja de sorprender la permanencia, casi inalterable, de sus características básicas hasta nuestros días.

No obstante, la fragmentada estructura de la propiedad que caracteriza los suelos objeto de los Ensanches localizados en los periurbanos de las ciudades, dificultaba enormemente la ejecución ordenada de los desarrollos planificados por sus propietarios si se pretende que lo desarrollen de manera individualizada. Por ello, tras unas primeras regulaciones que planteaban sistemas redistributivos entre los diversos propietarios basados en el principio de solidaridad al que debían someterse todos los titulares de suelo comprendidos en el ámbito de la actuación, hay que esperar hasta la primera **Ley del Suelo de 1956**, en la que se termina de cristalizar el SUE en todos sus perfiles.

En este sentido, la Ley del Suelo del 1956 supuso una aportación jurídica fundamental para la historia del urbanismo contemporáneo español, pues vino a establecer, con carácter prácticamente imperecedero, las bases esenciales que definen el sistema urbanístico hispano. En esa Ley quedaron fijados los principios de publicación del Urbanismo, no solo en lo que respecta a la ordenación urbanística, sino también al control de su ejecución y al de la legalidad de su aplicación, como corresponde a un código jurídico-normativo análogo a los europeos que se estaban promulgando en la misma época. Sin embargo, en la fase de la ejecución urbana, en la de producción de la ciudad, la legislación española mantiene los criterios novecentistas anteriores, alejándose ya de las concepciones más modernas del derecho comparado occidental.

De hecho, se sigue manteniendo la delegación exclusiva en los propietarios de suelo de la facultad de producir la ciudad, articulándose el procedimiento mediante la atribución del beneficio que comporta su plusvalía urbanística a cambio de que asuma las cargas derivadas de la acción urbanizadora, instrumentalizándose mediante la institución de una técnica de reparto solidario de derechos y deberes denominada “**reparcelación**”. Con ello, se pretende generar una justa distribución de los beneficios otorgados y de las cargas resultantes entre todos los propietarios integrados en una fórmula societaria de derecho público de conformación obligatoria denominada **Junta de Compensación**, excluyéndose la Administración de asumir coste alguno derivado de la transformación del suelo rústico en urbano y reservándose exclusivamente el papel de controlador público del proceso de actuación por la iniciativa privada.

El resultado del sistema fue tan asumido por los operadores urbanos, que las posteriores legislaciones urbanísticas españolas, en el aspecto que aquí nos ocupa sobre la producción de la ciudad a través de la gestión por particulares, solo han venido a perfeccionar y “afinar” técnicamente la concepción básica de la institución reparcelatoria sobre el ya famoso y consolidado **Principio del Reparto de Cargas y Beneficios** que la Ley del Suelo del 56 vino a establecer.

De hecho, las únicas modificaciones realmente sustanciales al viejo modelo del SUE, se produjeron, en primer lugar, con la **Ley del Suelo de 1975** (que reformaba la del 56) mediante la introducción del segundo gran Principio del SUE, el constituido por la **Participación Pública en las Plusvalías** generadas por la ordenación urbana, estableciéndose, desde entonces, que una parte (menor) de las mismas pertenecería a la Administración para conformar un acotado patrimonio público de suelo que se destinara a regular, en lo posible, los desequilibrios propios del mercado, fijándose en un porcentaje del 10% del total, porcentaje que ha permanecido vigente, con algunos altibajos y controvertido acierto en su aplicación, hasta la reciente **Ley de Suelo 8/2007** y su **Texto Refundido 2/2008** (en adelante, T.Rdo. 2/2008).

La segunda gran modificación, también incorporada por la Reforma del 75, estuvo constituida por la apertura a la concurrencia empresarial del proceso de producción urbana en la regulación del suelo denominado **Urbanizable No Programado**, primera aproximación a los sistemas europeos de gestión económica en régimen de libre empresa y verdadero anticipo de la figura del agente Urbanizador introducida en España, en toda su virtualidad, en la Ley Valenciana de 1994, recogida y mejorada en otras leyes autonómicas posteriores y, finalmente, establecida como una disposición básica, en el vigente T.Rdo. 2/2008.

Por tanto, siguen manteniéndose como bases del SUE, los Principios de Reparto de Cargas y Beneficios y de Participación Pública en las Plusvalías, si bien la incorporación del **régimen de libre empresa**, así como la mayor prevalencia que se dispone para la función pública del urbanismo que aporta la nueva Ley de Suelo (T.Rdo. 2/2008), permiten mejorar muy sustancialmente, las insuficiencias y graves deficiencias derivadas de la aplicación del viejo SUE, tal como se señala en los apartados siguientes.

1.2. La práctica aplicativa del sistema urbanístico español

Obviamente, la delegación en los propietarios del suelo reclasificado de la facultad de producir el suelo urbanizado plantea una serie de ventajas potenciales para los mismos derivadas del “blindaje” legal de derechos y deberes que se les atribuyen, pero también ocasiona una serie de problemas prácticos.

En el “haber” del SUE debe señalarse el “aligeramiento” que supone para la inversión pública, sin merma, al menos en términos teóricos, de la autoridad y control sobre el proceso que siempre mantiene la Administración. Asimismo, el incentivo que supone para la producción e inversión por los operadores privados en el proceso de construcción de la ciudad es otro aspecto relevante. Pero el residenciar esta facultad exclusivamente en los titulares del suelo, conlleva, en sí mismo, el germen de su ineficacia.

De hecho, es conocido y generalizado, como la experiencia nos demuestra, que los propietarios no ejecutan la urbanización en los plazos deseables y previstos por la Administración, estableciéndose como única reacción pública la sustitución del sistema de ejecución privada por uno de ejecución pública, fundamentalmente por la expropiación de la totalidad de los terrenos.

Sin embargo, en la práctica, poco de esto se realiza, manteniéndose gran parte del suelo susceptible de ser urbanizado inactivo (en “valor de espera”) y generando una escasez artificial de oferta de suelo edificable que produce graves tensiones inflacionistas en el mercado inmobiliario. Las razones que explican la inactividad pública son obvias: de hecho son conocidas las dificultades políticas y sociales que la declaración del incumplimiento comporta, colocando a los responsables públicos municipales en una posición nada favorable a la misma y, por otro lado, la adopción de esa decisión, conlleva la disposición de una capacidad de gestión y de recursos técnico-jurídicos y económicos, siempre dramáticamente escasos en las Administraciones públicas.

Pero si éstas son las razones esgrimibles para la falta de reacción administrativa, debe analizarse cuáles son las que explican la inactividad privada en la producción de ciudad.

En primer lugar, se debe constatar una gran obviedad: la producción de ciudad es una actividad económica-empresarial muy compleja. De hecho, la “promoción de solares” comporta la disposición de una serie de conocimientos jurídicos, técnicos e inmobiliarios, así como de una capacidad financiera de alto nivel, que define, quizás, una de las actividades empresariales más complejas de entre las privadas, lo que limita extraordinariamente la iniciativa de los particulares a intervenir en ella.

Pero es que, adicionalmente, **los propietarios no son** (no tienen por qué ser) **empresarios de la promoción inmobiliaria**. En consecuencia, su tendencia natural será la de mantener ociosos sus terrenos o a solicitar por ellos, si se encuentran en localizaciones urbanas sometidas a explícitas demandas sociales (en los “Ensanches”, por ejp.), los precios inflacionados que consideren adecuados a las expectativas inmobiliarias generadas.

Por otro lado, el promotor inmobiliario que quiera asumir voluntariamente esa actividad y así ejercer su actividad profesional, deberá previamente integrarse como miembro de la Junta de Compensación, previo acuerdo voluntario de la totalidad de los propietarios de la actuación urbanizadora señalada en el Plan o bien, alternativamente, podrá proceder a la adquisición (en un mercado monopolista como es el del suelo) de la práctica totalidad del terreno que conforma la actuación. Bien es cierto que podía iniciar la actuación con el 60% de la superficie (ahora, con el 50%), pero el sistema obliga a la disposición final de la totalidad del mismo, por lo cual, el propietario minoritario que no quiera o no pueda integrarse o adherirse voluntariamente en el proceso productivo, deberá ser expropiado a favor del titular mayoritario.

Obviamente, el tiempo necesario para disponer de la totalidad de los terrenos se alarga enormemente (varios años normalmente), con la consiguiente inmovilización de una gran inversión económica. Si a ello le añadimos los complejos procedimientos burocráticos que comportan la tramitación de los expedientes de ordenación y gestión urbanizadora, (normalmente alcanzan varios años de tramitación) derivados del objetivo fundamental de la legislación histórica española por garantizar los “indelebles” derechos edificatorios atribuidos anticipadamente a los propietarios de suelo frente a la consecuentemente debilitada función social que viene conformada por la ejecución del urbanizable y si finalmente, a todos estos costes, se añaden los de urbanización, se termina por constituir un escenario económico que restringe de manera muy acusada y efectiva la oferta de agentes privados capaces de acometer, con razonable solvencia, la actividad de promover solares.

De esta forma, las escasas actuaciones urbanizadoras que se han venido promoviendo históricamente en España por la iniciativa privada, o bien responden a promociones de propiedad originaria única, normalmente de baja densidad y destinadas a segunda residencia, o bien a actuaciones de propiedad obtenidas por grandes empresas promotoras-constructoras de viviendas, normalmente ligadas a corporaciones financieras, que promueven y construyen todas las edificaciones privadas resultantes de la ejecución urbanizadora realizada y cuya capacidad económica les permite absorber los costes financieros y de oportunidad que implica diferir a largo plazo, la venta de los productos inmobiliarios finales del proceso de producción. De hecho, muy pocas actuaciones se han llevado a cabo desarrollándose mediante Juntas de Compensación tal como están establecidas teóricamente y, en todo caso, siempre bajo el predominio de un titular mayoritario que “marcaba” el proceso.

En consecuencia, en el SUE, la mayoría de las empresas inmobiliarias, pertenecientes a la **pequeña y mediana empresa**, se ven **excluidas de este mercado** y han tenido que volcar su actividad exclusivamente en la edificación de los escasos solares resultantes de la renovación del suelo urbano o de la oligopolística e insuficiente transformación del urbanizable por las grandes urbanizadoras.

De todo ello se deduce que, en España, apenas existen empresas que se dediquen a producir solares urbanizados para su venta posterior a terceros, con lo que se genera una tensión al alza en los precios del suelo edificable y, por consiguiente, se dificulta gravemente el acceso a la vivienda. En definitiva, se puede concluir que el SUE en nada favorece la producción racionalizada de la ciudad conduciendo inexorablemente a la **ineficiencia económica y social** del mismo al residenciar la ejecución en un agente privado inadecuado, el propietario del suelo, y conformarse la actividad de producción como un proceso altamente complejo y especializado que supera, ampliamente, las potencialidades y voluntad que caracterizan a sus titulares originarios.

1.3. Bases conceptuales del agente urbanizador. El régimen de libre empresa

De los argumentos expuestos sobre la producción de ciudad, se pueden deducir dos claras características: la primera, que el proceso de producción de ciudad por la iniciativa privada se conforma como **una actividad económica de tipo empresarial** muy compleja y especializada, cuya ejecución corresponde, en una economía social de mercado, a empresarios profesionales, fundamentalmente expertos en el Sector inmobiliario y, la segunda característica, la definición del Urbanismo y la **ejecución urbanizadora como una explícita función pública** que resulta consecuente con la actividad de servicio público que le es propia, tal como ya establece definitiva y claramente el T.Rdo. 2/2008.

En este sentido, el citado texto estatal define explícitamente que la iniciativa de los particulares en el proceso de producción de suelo, cuando ella no vaya a realizarse por la propia Administración, deberá desarrollarse, como regla general, **en ejercicio de libre empresa** (artículo 6 T.Rdo. 2/2008), sin perjuicio de la excepción licitatoria que posibilite la iniciativa por los propietarios del suelo, siempre que existan causas motivadas de interés público que así lo aconsejaran.

Con ello, el legislador estatal no está haciendo otra cosa que abrir el proceso de producción urbana a la competencia en estricto cumplimiento a los dos mandatos constitucionales, el que regula el régimen de libre empresa (artículo 38 CE) y el que ordena a los poderes públicos que procedan a adoptar las medidas oportunas dirigidas a **impedir la especulación del suelo** (artículo 47 CE), ambos en consonancia con los principios básicos consustanciales de una economía social de mercado, tal como resulta ser la española.

Por lo tanto, no solo resulta conveniente y adecuado al escenario social y económico en el que España se encuentra integrada, sino que también resulta preceptiva la introducción del sistema concurrencial en los procedimientos jurídico-urbanísticos que lo regulan, lo que, indudablemente y si se regula correctamente, redundará en una clara eficiencia del proceso productivo.

Téngase en cuenta que el modelo concurrencial viene a quebrar el carácter monopolístico originario del sistema tradicional, que atribuía no solo el aprovechamiento, sino también, la facultad de urbanización de manera exclusiva y monopolística a los propietarios de suelo, causa y origen de las insuficiencias señaladas del modelo tradicional.

Obviamente, este sistema no modifica **la asignación del aprovechamiento a los propietarios** al tratarse de una determinación básica de la legislación estatal y piedra angular de todo el SUE, pero sí viene a suprimir la **atribución directa de la facultad pública de transformar el suelo a los titulares del mismo, como única modalidad de ejecución privada**. De acuerdo a ello, el modelo concurrencial **“abre” el proceso de producción a las empresas especializadas** y no solo a los propietarios desde

una intencionada concertación entre Administración, propietarios y Urbanizador y con la cobertura del principio de libertad de empresa que regula el artículo 38 de la Constitución, concordándolo con el artículo 33 y bajo el imperio del artículo 47 de la Carta Magna.

De esta forma, en el proceso concurrencial podrán intervenir todos los particulares que voluntariamente deseen participar en la promoción del espacio urbano, sean éstos propietarios o no tengan suelo en la actuación, presentándose a la obtención de la condición de “promotor de la actuación” (denominado ya, generalizadamente, como Urbanizador), o bien si ya es titular de suelo, además de poder postularse a Urbanizador, también puede adoptar la mera opción de “cooperador” en la ejecución urbanizadora, aportando su suelo y asumiendo los costes de producción, bien en metálico, bien en parcelas edificables de valor equivalente, ejercitando la denominada **facultad de participar**, tan claramente establecida en el T.Rdo. 2/2008.

Por lo tanto, el modelo concurrencial no sólo viene a mejorar sustancialmente, tanto en términos funcionales como jurídicos, el sistema urbanístico tradicional español al respetar más rigurosamente las características que deben presidir la gestión de cualquier actividad derivada de una función pública, sino que adicionalmente, permite romper el **bloqueo monopolista** que anteriormente dominaba el mercado de suelo, **al introducir la competencia** en el proceso de producción del mismo en régimen de libre empresa.

Consecuentemente, lo que persigue el modelo es **potenciar la promoción de suelo** a través de las actuaciones urbanizadoras en los terrenos así calificados para absorber el crecimiento urbano futuro y cuya ejecución deberá llevarse a cabo cuando la Administración considere más oportuno y adecuado para el interés general y primándose siempre, la iniciativa privada más emprendedora. Se trata, al fin y al cabo, de **concertar los tres principales intereses** en juego: el interés general representado por la **Administración** actuante, el interés privado de los **propietarios de suelo** derivado del beneficio que supone la atribución del aprovechamiento y contrapuesto a la obligación de costear las obras con cargo a dichos beneficios y en tercer lugar, el interés privado del **Urbanizador** derivado de su actividad como promotor empresarial de la producción del bien final, que es el suelo urbanizado.

Este es el modelo que ha venido operando desde 1994 en la Comunidad Valenciana y que ha ido extendiéndose por la casi totalidad de las legislaciones autonómicas.

De lo expuesto, se deduce que el Urbanizador resulta ser un **delegado público de la Administración**, una “especie de concesionario” que en nombre de ella y bajo su control, organiza y asume la gestión del desarrollo de la urbanización. En definitiva, es un **“gestor delegado”** que asume todos aquellos procesos jurídico-urbanísticos y jurídico-económicos que los propietarios mayoritarios no han querido, no han podido o no han sabido hacer y que él llevará a cabo gestionándoles la transformación de

su suelo y trasladándoles **los costes** correspondientes, pudiendo hacerlos efectivos, bien **en metálico** o bien **en parcelas edificables** de valor equivalente, en función de la voluntad de los titulares del suelo. De hecho, en la primera situación, la retribución del Urbanizador se constituye a manera de unos “honorarios por la gestión” conformados como un porcentaje de los costes de producción que se establece tras la competencia en el concurso, mientras que en el segundo caso, recibiría parcelas edificables equivalentes a los costes de producción que voluntariamente el Urbanizador asumiría, eximiéndose así del abono en metálico a los propietarios de los terrenos.

En cualquier caso, debe señalarse la especificidad que comporta el procedimiento concurrencial en esta actividad y, por tanto, la necesidad de **proceder a una regulación inteligente y equilibrada** y, obviamente, siempre ajustada a derecho. Téngase en cuenta que si se desregularan los procedimientos de selección sobre la base de una presunta y sedicente concepción de la “liberación del suelo”, podrían ocasionarse (como ya ha ocurrido con algunas prácticas autonómicas) consecuencias no deseables. De hecho, debe considerarse que si el concurso integra, en una sola convocatoria, la ordenación urbana, el proyecto de obras de urbanización, la oferta de costes de producción, plazos de ejecución, garantías y compromisos, etc., etc., y ello sin unas Bases previas, la capacidad administrativa para seleccionar con rigor la mejor opción, resultaría prácticamente inabordable. No es posible garantizar un procedimiento de selección equilibrado y razonablemente seguro, si las variables a valorar son múltiples, referidas a materias muy diversas y sin unos Criterios objetivos previos para acotar la selección.

Por ello, resulta necesario reseñar que, tal como demanda cualquier proceso concurrencial, se deben regular muy cuidadosa y prolijamente todas las circunstancias que en el mismo concurren para acotar al máximo la discrecionalidad municipal a la hora de adjudicar la condición de Urbanizador y así, evitar eventuales situaciones de abusos o de injusticia, no solo con respecto a los propietarios, sino entre los diversos aspirantes a Urbanizador y, sobre todo por respeto al interés general.

De hecho, muchas de las denuncias planteadas en los medios de comunicación y en las instituciones europeas sobre diversas malas prácticas acontecidas en diversas localizaciones territoriales, traen causa de una **irresponsable desregulación normativa** que posibilitaba actuaciones administrativas impropias, cuando no claramente vulneradoras de la legalidad vigente.

En cualquier caso, de la experiencia aplicativa del modelo en otras Comunidades Autónomas, del análisis lúcido de sus virtualidades y deficiencias, de la jurisprudencia resultante, tanto española como europea, y del nuevo marco estatal que establece la nueva Ley de Suelo, cabe concluir no solo la procedencia, si no la idoneidad del modelo concurrencial aplicable al proceso de producción urbana y cuyas ventajas principales, en síntesis, se pueden resumir en:

- **Mejora de la eficiencia socio-económica** en los procesos de producción de suelo, al incorporar la competencia y la transparencia en la definición del “promotor-Urbanizador” de la misma, quebrando el viejo monopolio que disponían los titulares mayoritarios de los terrenos reclasificados.
- **Compatibiliza los diversos intereses privados**, tanto de los propietarios de suelo como los del “Urbanizador-promotor”, sometiéndolos a la prevalencia de los intereses generales que caracterizan el planeamiento urbanístico.
- Desarrolla, en fin, los principios constitucionales que regulan el **ejercicio de la libre empresa** y el mandato a **impedir la especulación** del suelo, fundamentos básicos del desarrollo urbano en un Estado de Derecho que se precie de ello.

SEGUNDA PARTE

EL AGENTE URBANIZADOR EN LA LOUA

2.1. Características básicas del modelo andaluz

La última Reforma (2012) la **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía** (en adelante **LOUA**), regula de manera precisa y rigurosa la aplicación del procedimiento concurrencial en el proceso de producción urbana, compatibilizándolo de manera equilibrada con la adjudicación directa a los propietarios de suelo para los casos en que la eficacia y las garantías de satisfacción de las previsiones del planeamiento así lo aconsejaran.

En este sentido, la LOUA se decanta claramente por la defensa del **urbanismo como función pública** (artículo 2), estableciendo explícitamente que la selección del Sistema de Actuación le corresponde a la Administración actuante (artículos 107 y 108) bien mediante la **iniciativa pública por gestión directa** (Expropiación), bien por la **indirecta** (Cooperación) o mediante la **iniciativa privada** (Compensación). De hecho con respecto a la iniciativa privada, la LOUA regula los procedimientos relativos a la promoción de las Actuaciones Urbanizadoras disponiendo la doble alternativa que posibilita la legislación estatal : la adjudicación a los propietarios mayoritarios en los casos que así se establezca (compensación “pura”), o bien mediante la adjudicación a un tercero, agente Urbanizador, a través de la aplicación del modelo concurrencial, de manera acorde con el principio básico que la LOUA reconoce explícitamente, relativo a la consideración como función pública del urbanismo y de su desarrollo.

Así, se determina la adjudicación de la promoción urbanizadora a los propietarios mayoritarios de la actuación (**modalidad de Compensación**), cuando estando delimitado el ámbito de la Actuación así como establecido el Sistema de Actuación y formuladas las Bases Orientativas para su desarrollo (artículo 96-2), los titulares

del suelo asumen voluntariamente la gestión mediante la presentación (artículo 130) del expediente de Reparcelación y Convenio Urbanístico por la propiedad única (o la totalidad de la misma), o de los Estatutos y Bases por la propiedad mayoritaria, comprometiéndose, adicionalmente, al desarrollo diligente y en los plazos señalados del resto de actuaciones hasta la consecución de la urbanización completa de los terrenos. Asimismo, se determina la adjudicación mediante selección concurrencial (**modalidad de Urbanizador**), cuando habiendo transcurrido nueve meses desde que estuviera establecido el Sistema, delimitado el ámbito y formuladas las Bases sin que los propietarios hubieran iniciado la Actuación y, adicionalmente, cuando habiendo estado prescrito el Sistema, los propietarios hubieran incumplido alguno de los deberes fundamentales que tal modalidad comporta.

Por tanto, la LOUA despliega toda la versatilidad ejecutiva que la realidad, el marco estatal y la prudencia aconsejan, ofreciendo las dos opciones privadas posibles: un **procedimiento preferencial** a aquellos **titulares mayoritarios de suelo** que manifiesten fehacientemente su voluntad de ser los promotores propios de la urbanización de sus terrenos, pero en el caso de que ello no fuera posible, abre el proceso a la concurrencia para que, de manera concertada con los titulares de suelo, un tercero, seleccionado en pública competencia, pueda desarrollar en nombre de la Administración la ejecución urbanizadora de la actuación que se pretende urbanizar. Se deduce, por tanto, no solo el riguroso respeto a lo regulado en el artículo 6 de la Ley de Suelo estatal, sino también, el exquisito equilibrio que plantea la LOUA entre los diferentes derechos e intereses privados existentes, si bien sometiéndolos, obviamente, al interés general que se manifiesta en el planeamiento y en el desarrollo de sus previsiones urbanizadoras públicas.

Por otro lado, la cuidada regulación que en la LOUA se adopta para la regulación de la modalidad concurrencial, pone de manifiesto el profundo conocimiento que dispone el legislador andaluz de las experiencias aplicativas del sistema en otras Comunidades, así como también, expone la voluntad de respetar, trasladando responsablemente a su texto, las recientes **interpretaciones jurisprudenciales de los tribunales españoles** y las consecuencias derivadas del **derecho comunitario europeo**. De hecho el análisis, previamente realizado, de las virtualidades del modelo y de sus ventajas e inconvenientes, ha permitido al legislador andaluz elaborar un texto legal que viene a solventar, desde el rigor jurídico, los problemas que se han detectado en anteriores ocasiones y ello, sin perjuicio de propiciar eficacia y agilidad a los procedimientos de tramitación y ejecución que comporta el desarrollo de las Actuaciones, aunque, como es conocido, el proceso de tramitación, tanto el relativo a la ordenación como al de gestión, siempre comporta un complejo procedimiento jurídico-administrativo.

Pues bien, en desarrollo de los principios básicos expuestos, procede analizar, aún someramente en este Apartado, el procedimiento definido en el modelo andaluz para la modalidad de Urbanizador.

En primer lugar, debe señalarse el acierto de que el Pliego de Condiciones previo que desarrolla las Bases Orientativas, incluya, como mínimo, un “esquema” **de la ordenación** urbanística pormenorizada (artículo 131-3) con la finalidad de que la Administración establezca el “modelo de ciudad” que desea. No obstante, sería más adecuado y razonable que la Ordenación Pormenorizada total (Plan Parcial, PERI, etc...) se encontrara aprobada con antelación a la selección y, a ser posible, formulada por la propia Administración para poder garantizar, con mejor criterio, la función pública del urbanismo y los intereses generales que toda ordenación urbanística comporta en función de su formalización a través de la asignación de usos, tipologías, localización y características de los espacios públicos, etc.

En cualquier caso, una vez transcurrido el plazo de 9 meses establecido en el artículo 130-1-d) sin que los propietarios hubieran iniciado la actuación y cumpliéndose los requisitos prescritos en el artículo 96-2, un aspirante a Urbanizador podrá instar el sistema concurrencial presentando ante el Ayuntamiento la documentación señalada en el artículo 130-5 y que comprende: identificación del mismo y acreditación del cumplimiento de los requisitos como un “gestor de servicio público”, así como compromiso de contratar las obras de urbanización, previsión de incorporación o no de los propietarios a la Actuación, garantía no menor del 7% de los costes de urbanización y oferta de adquisición de suelo y de gastos totales de urbanización, si bien, obviamente, estos dos en plica cerrada para garantizar la concurrencia.

El Ayuntamiento (artículo 131-1 y 3), previa emisión de Informes Técnico y Jurídico, deberá proceder en el plazo de un mes, bien a desestimar la propuesta, bien a la aceptación de la misma sometiéndola a Información Pública por un mes mínimo, con notificación a los propietarios afectados. Si en ese plazo los propietarios mayoritarios manifestaran su voluntad de promover la Actuación, se suspenderá el procedimiento y se les otorgará dos meses para la presentación de su iniciativa.

Si transcurrido ese plazo no la presentaran, automáticamente se reanudará el procedimiento.

Ultimado el procedimiento de Información Pública, el Ayuntamiento procederá a convocar **concurso por procedimiento abierto**.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, con carácter previo a la convocatoria, deberá formular un **Pliego de Condiciones** que complementa, en su caso, las **Bases Orientativas** establecidas previamente (artículo 96-2), para su aplicación a la Actuación concreta, con el imprescindible objetivo de regular los contenidos documentales que deban conformar las ofertas a presentar, así como para establecer el esquema básico del diseño urbano (trama viaria, localización de dotaciones y de VPP) y definir los criterios a aplicar en la adjudicación y la baremación de los factores determinantes de la misma con la razonable y necesaria finalidad de objetivar al máximo, la selección de la mejor oferta en aras de la correcta aplicación de los principios de competencia,

publicidad y de no discriminación, así como de garantizar el interés general que el desarrollo del planeamiento comporta.

Con respecto al procedimiento concurrencial, la LOUA plantea un sistema “bifásico” para la presentación de ofertas la primera para la presentación de lo que podríamos denominar **Alternativas Técnicas** (plazo de dos meses) y la segunda, para ofertar las **Proposiciones jurídico-económicas** a las Alternativas Técnicas previamente presentadas y expuestas al público (plazo de un mes a contar de la finalización de anterior). Asimismo, abiertas las plicas que contengan las Proposiciones jurídico-económicas, permanecerán en exposición pública por diez días.

Las ventajas de esta determinación son obvias: de hecho, **amplía el campo de la competencia** al posibilitar la intervención de un mayor número de particulares interesados en la producción de suelo y propiciar, no solo la presentación de **“plicas cruzadas”** por los aspirantes a Urbanizador con respecto a las Alternativas presentadas por los otros, sino que también, permite la presentación de ofertas por particulares que no hubiesen presentado Alternativas propias.

Pero también, y en segundo lugar, **acota la discrecionalidad administrativa** en el proceso de adjudicación de la condición del Urbanizador, al separar los procedimientos selectivos de ambos documentos y proceder, en una primera fase, a la selección de la Alternativa Técnica (de entre todas las presentadas y admitidas) más adecuada al interés general y, tras ello, a la selección de la Proposición jurídico-económica más adecuada de entre las presentadas a la Alternativa elegida.

Finalmente, la selección de Urbanizador concreto, se realizará dentro del procedimiento descrito mediante la suscripción del Convenio Urbanístico, en función del más estricto cumplimiento y respeto al contenido de las Bases y el Pliego establecidos para la Actuación.

2.2. El estatuto del urbanizador y su relación con la administración y los propietarios

Tal como ya se ha señalado anteriormente, el Urbanizador es el **agente público delegado por la Administración**, seleccionado en procedimiento concurrencial establecido al efecto, para proceder al desarrollo y a la ejecución, a su riesgo y ventura, de una Actuación Urbanizadora concreta y de la cual podrá **ser o no titular de suelo** en la misma.

Por otro lado, la incardinación de la figura en el marco establecido por la **legislación de Contratos del Sector Público**, tal como se viene requiriendo por los Tribunales españoles y el Derecho Comunitario Europeo, el Urbanizador se constituye y asume el estatuto de un **contratista de gestión de servicios públicos** (artículo 97-bis y 130-

1-d), pues no otra cosa es ser el responsable de gestionar el desarrollo y la ejecución de una Actuación Urbanizadora, facultad que tal como define el artículo 6 del T.Rdo. 2/2008, es siempre pública.

Consecuencia de ese estatuto, el aspirante a Urbanizador, que podrá ser un particular que no tiene por qué disponer de terrenos en la Actuación, sí deberá acreditar las **características propias de un gestor del servicio público** consistente en el desarrollo urbanístico de una Actuación Urbanizadora, como resulta ser la capacidad legal de llevarlo a cabo por no encontrarse incurso en prohibición para contratar con la Administración y hallarse al corriente de sus obligaciones fiscales, la solvencia técnica consistente, en este caso, en los conocimientos y titulaciones académicas adecuadas a la materia urbanística, al menos de los técnicos que conformen su equipo profesional, así como la solvencia económica y financiera para acometer, con las garantías legales establecidas, la completa ejecución de la Actuación (artículo 130-5). En consecuencia, cualquier particular podrá optar a la condición de Urbanizador, presentándose libre o asociado con otros particulares, pero siempre que cumpla estas condiciones básicas que no son otra cosa que requisitos mínimos y sencillos de satisfacer y que, con carácter generalizado, tiene establecidos la legislación de contratación pública. Obsérvese, por otra parte, la **innecesariedad de disponer de la clasificación** empresarial, al conformarse el Urbanizador **como un “mero gestor”** del servicio público y **no como un “ejecutor de obras** de urbanización”, al establecerse en la LOUA un procedimiento propio y separado para esta fase del desarrollo de la Actuación, tal como se analizará más pormenorizadamente en el Apartado 2.4 siguiente.

En este punto, parece conveniente reflexionar sobre la “etiología” de los aspirantes a Urbanizador. Sin perjuicio que nada impide que pueda presentarse como tal, una única persona, física o jurídica que cumpla los requisitos señalados, puede resultar conveniente e incluso, en casos de cierta complejidad casi necesario, la **conjunción de varios particulares** asociados en función de sus complementariedades, como por ejemplo, un empresario inmobiliario que se presente aliado con diversos propietarios con los que tenga contrato suficiente y afección registral (con la finalidad de proveer rigor a la adhesión formal a su alternativa) y ambos, junto a una entidad financiera. De esta forma, cada una de las partes aporta los “recursos” que les son más propios: el empresario su capacidad profesional, los propietarios el suelo y la entidad bancaria la financiación, distribuyéndose proporcionalmente, junto con el Ayuntamiento, las plusvalías que genere la Actuación, lo que indudablemente redundará en una mayor agilidad y eficacia en la gestión y en un elevado nivel de las garantías económicas relativas a la promoción de la actividad urbanizadora.

De lo expuesto, se deduce la relación jurídico-urbanística que la LOUA establece entre la Administración y el Urbanizador. En la práctica, el Urbanizador viene a constituirse como un **“concesionario atípico” del sistema de Cooperación**, cuya capacidad de decisión siempre está condicionada a las determinaciones contenidas en la Actuación

aprobada y de la cual ha resultado adjudicatario, así como a la aprobación previa por la Administración de todos los actos que comporten disposición sobre los bienes y derechos de terceros.

En consecuencia, el papel del Urbanizador andaluz es el de un **“dinamizador” de la gestión pública** urbanística, encontrándose siempre sometido al imperio de las condiciones establecidas en la aprobación previa administrativa de sus decisiones ejecutivas. No obstante, dispone de las prerrogativas propias y necesarias para poder desarrollar con diligencia el importante cometido público que tiene encomendado, pero a su vez, tiene la obligación de llevarlo a buen término bajo su responsabilidad (artículo 97 bis-1), desarrollando y ejecutando la urbanización **a riesgo y ventura**, sobre la base de las condiciones, compromisos, garantías y obligaciones establecidas en el Convenio Urbanístico regulador de la ejecución a suscribir entre el Alcalde y el Urbanizador-adjudicatario (artículo 131-4). Finalmente, señalar en este apartado que la completa regulación procedimental a la que tiene que someterse el Urbanizador se encuentra prolijamente establecida en la LOUA, aplicándose **supletoriamente** en lo que fuera necesario, **la legislación de contratos** del sector público para la **gestión de servicios**.

En lo que respecta a su relación con los propietarios, el Urbanizador se constituye como un **gestor de los intereses urbanísticos de los titulares** de bienes y derechos afectados por la Actuación Urbanizadora, actuando siempre bajo el control de la Administración y en cumplimiento de la Actuación aprobada y solo para aquellos **casos en que los propietarios no** hayan querido o no hubieran podido o sabido **asumir la gestión** por su propia iniciativa.

Así, el Urbanizador-adjudicatario de la Actuación Urbanizadora, sobre la base de las condiciones y plazos establecidos **en el Convenio Urbanístico** suscrito con el Ayuntamiento, deberá llevar a cabo, en primer lugar, la formulación del **Proyecto de urbanización**, (en el caso que en la Alternativa Técnica se hubiese presentado Anteproyecto), así como la Ordenación Detallada (Plan Parcial, PERIs, etc.) si en la adjudicación se hubiera incorporado alguna variante con respecto a la presentada para la convocatoria concursal (que siempre deberán ser “adjetivas” y estar previstas en las Bases o en el Pliego para evitar adjudicaciones “impropias”).

El siguiente documento que deberá formular el Urbanizador será el **Proyecto de Reparcelación**, en el que se expresarán las parcelas de entrega a la Administración, tanto las destinadas al uso y dominio públicos como las edificables que le corresponden al Ayuntamiento por su participación en las plusvalías, así como las que les corresponden a los propietarios, constituyendo la totalidad de las mismas para el caso de que estos asuman el abono de los costes derivados de las cargas de urbanización en metálico, o disminuidas en la parte que recibe y se adjudica al Urbanizador, para el caso que los propietarios asuman el abono de los costes mediante la entrega de parcelas edificables de valor equivalente.

Finalmente, en este apartado deben señalarse diversas regulaciones que la LOUA posibilita y que deberán concretarse bien en su desarrollo reglamentario, bien en las Bases y Pliegos de la adjudicación o bien en el Convenio Urbanístico, con el objetivo de garantizar los legítimos intereses de los propietarios.

En primer lugar, la regulación específica referente a las **garantías** que el Urbanizador debe asumir para asegurar la ejecución urbanizadora de los terrenos cuya titularidad corresponde a los propietarios y que deberán consistir en una doble garantía: **la correspondiente a la promoción y las garantías** que respondan **de la retribución** derivada de la forma en que los propietarios le abonan los Gastos de Urbanización (artículo 113), bien en metálico, bien en parcelas edificables, y que deben asegurarse fehacientemente.

Asimismo, deberá regularse cuidadosamente la posibilidad de **retasación de las cargas** tras haber sido adjudicada la Actuación. Parece exclusivo y razonable que solamente por razones de interés público y para atender causas sobrevenidas cuya **previsión no hubiera sido posible por el Urbanizador** al elaborar el Proyecto de Urbanización, pudiera aprobarse la retasación por el Ayuntamiento, debiendo someterse a previa audiencia de los propietarios (análogamente a la normativa de contratación pública), sin que pudieran superar el 20% de las inicialmente previstas, salvo que expresaran su conformidad los titulares de más del 50% de la superficie afectada. En cualquier caso, el incremento de costes no debería modificar el beneficio empresarial del Urbanizador.

También se debe regular la posibilidad de oferta por el Urbanizador de **compromisos adicionales a las cargas legales** establecidas (16-3 del T.Rdo. 2/2008) y que, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo, solo pueden ser aceptables si son asumidos a cargo del Urbanizador exclusivamente o ser suscritos por la totalidad de los propietarios afectados (artículo 16-3 del T.Rdo. 2/2008).

Finalmente, la LOUA viene a ofrecer mecanismos de defensa a los propietarios ante la eventualidad de que los aspirantes a Urbanizador, en sus Propositiones jurídico-económicas procedieran a sobrevalorar de manera injustificable los Gastos de Urbanización a los efectos de determinar mayores Cuotas de Urbanización a girar a los propietarios, o bien, a minorar de manera poco previsible el valor final del suelo urbanizado a los efectos de la determinación de las parcelas edificables de valor equivalente a los Gastos que los propietarios debieran entregar al Urbanizador.

Pues bien, para “desactivar” eventuales prácticas de sobrevaloración de costes, la LOUA prevé la regulación, ya comentada, de presentación de **“plicas cruzadas”**. Como es lógico, las ofertas económicas que se presentan en competencia con la correspondiente a la Alternativa seleccionada, indudablemente habrán tendido a la baja para mejorar las probabilidades de resultar adjudicatarias y la exposición pública de todas ellas, tras la apertura de las mismas y su comparación relativa desvelará la eventual sobrevaloración planteada, lo que ya supone un mecanismo suficiente

para disuadir al aspirante a Urbanizador de llevarlo a cabo. No obstante, nada impide que las Bases o el Pliego establezcan un procedimiento adicional consistente en la regulación de un **arbitraje** que pueda ser realizado **por la Consejería** competente en urbanismo, previa autorización por el Ayuntamiento y a instancia de los propietarios disconformes con la previsión de costes y siempre que se justifique en un informe técnico.

Con respecto a la disconformidad con la valoración del suelo urbanizado a los efectos de la determinación del **“Coeficiente de Canje” de Gastos** por parcelas, tampoco nada impide que en las Bases o en el Pliego se establezca la posibilidad de solicitar anticipadamente a esta fase, los valores de repercusión de suelo correspondientes a través de un **estudio de mercado** avalado por Sociedad de Tasación acreditada. En cualquier caso, la LOUA establece el derecho de los propietarios a pagar en metálico los Gastos cuando no estén de acuerdo con el porcentaje de parcelas edificables, tal como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente.

2.3. El contenido de la actuación urbanizadora. Especial atención a la proposición jurídico-económica

La documentación a presentar por el Urbanizador, tal como establece el artículo 130-6, constituye un expediente jurídico-urbanístico que integra todos los documentos técnicos y jurídicos necesarios para desarrollar la ejecución urbanizadora completa y su conexión con las redes infraestructurales existentes, de una o de varias unidades de ejecución.

Consecuentemente, si para poder desarrollar una Actuación concreta se requiere disponer, con carácter previo, del Pliego de Condiciones que incorpora el esquema básico del diseño urbano (artículo 131-3, 4º párrafo), restan para definir el total proceso de ejecución la completa ordenación detallada, las características de las obras de urbanización y las variables jurídico-económicas (costes totales, condiciones de financiación, plazos etc.). Una vez aprobada la Actuación y seleccionado el particular-Urbanizador que la vaya a llevar a cabo, procederá acometer a continuación el Proyecto de Reparcelación y la contratación y ejecución de las obras de urbanización hasta la culminación completa de la actividad urbanizadora.

Pues bien, tal como se ha comentado, la LOUA desagrega el contenido documental en dos apartados, la **Alternativa Técnica** y la **Proposición Jurídico-económica** con la finalidad de separar temporal y procedimentalmente las variables técnico-urbanísticas de las jurídico-económicas y así poder racionalizar, más eficazmente, la adjudicación al Urbanizador, además de posibilitar la formulación de plicas cruzadas por los diferentes aspirantes a Urbanizador en aras de potenciar la competencia empresarial, tal como ya se ha analizado anteriormente.

Así, la Alternativa Técnica, comportaría deseablemente (artículo 130-5 y 6) las características concretas que complementan la Ordenación Detallada y las correspondientes a las Obras de Urbanización (Plan Parcial y Proyecto de Urbanización), así como el resto de documentación, salvo las letras g) y h) del artículo 130-5. Es muy importante señalar que al presentarse la Alternativa en plica abierta y someterse a información pública (artículo 131-3), en aras de garantizar la competencia el documento de **presupuesto de las obras** no debe exponerse en la misma, debiendo trasladarse a la **Proposición jurídico-económica** correspondiente (letras g) y h) del artículo 130-5) que se presentara en **plica cerrada**.

Si bien, la Alternativa Técnica no presenta dificultad alguna en su formulación es, sin embargo, en la Proposición jurídico-económica donde la LOUA aporta mayores novedades.

De hecho, las letras g) y h) del artículo 130-5 recogen las variables económicas y jurídico-dominicales que afectan esencialmente a la ejecución de la Actuación y a las relaciones que van a regir entre el Urbanizador, los propietarios y la Administración; de ello su trascendencia y la conveniencia de destinarle una atención especial.

En este sentido, además de la tradicional **identificación del ámbito** de la actuación y de la **acreditación de la eventual titularidad de los terrenos** que pudiera disponer el Urbanizador, bien por ser titular de los mismos, bien por tener contrato suficiente con sus propietarios (siendo deseable que se encontraran afectados mediante garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad), la Proposición debe expresar la relación entre los propietarios y el Urbanizador para regular el proceso de ejecución “concertada” que esta modalidad de actuación comporta y que se materializará en el **Convenio Urbanístico**, estableciéndose los compromisos y **plazos de ejecución de las obras** de urbanización y de edificación de los solares resultantes de la urbanización con la plausible finalidad de garantizar una adecuada disposición temporal de las edificaciones correspondientes. Obviamente, estas determinaciones se deben recoger en el Pliego de Condiciones y en el Convenio posterior que regulan la actuación urbanizadora.

En este sentido, es fundamental referirse a los **Estudios de Sostenibilidad Económica** que para el desarrollo de las Actuaciones Urbanizadoras, establece el artículo 15-4 del T.Rdo. 2/2008.

Téngase en cuenta que el resultado final idóneo de dichos Estudios comportaría la “acomodación” de la Urbanización a la Edificación con la finalidad de evitar impactos negativos en las Haciendas municipales derivados del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios que el Ayuntamiento reciba.

Por otro lado y como disposición de gran trascendencia, la Proposición deberá contener la totalidad de las magnitudes económicas que caracterizan la propuesta de Actuación. Es aquí, por tanto, donde debe plantearse la **propuesta total de cargas**

(Gastos) **de urbanización** que se trasladarán a los propietarios afectados en función del principio de reparto de cargas y beneficios. En concreto, la totalidad de Gastos debería desagregarse, como mínimo, en el **presupuesto de contrata** de las obras de urbanización del resto de Gastos (artículo 130-5-h), si bien, podrían desagregarse también el coste de **redacción de los proyectos** técnicos necesarios para la completa ejecución de la Actuación, los **gastos de gestión** derivados de la promoción de la misma (gastos de instalación y personal, de comercialización, financiación, fiscales etc.) que deberían expresarse como un porcentaje calculado sobre la suma de los dos factores anteriores. Obviamente, deberá señalarse aparte el **beneficio empresarial o retribución** que le corresponde al Urbanizador por la promoción y gestión de la Actuación que también debería se expresarse como porcentaje determinado sobre la suma de los tres factores anteriores y que, de manera análoga al Sistema de Cooperación (artículo 123-2), no debería superar el 10 % de la misma.

Asimismo, la Proposición deberá reflejar el contenido de la **garantía**, establecida en el siete por ciento del presupuesto de contrata de las obras.

También la Proposición podrá expresar, en el caso que así lo propusiera el aspirante a Urbanizador, la valoración de los **compromisos adicionales** que éste ofertara y que, como ya se ha comentado, en caso de trascender las cargas legales establecidas, solo pueden financiarse **a costa del beneficio del Urbanizador** sin posibilidad de su traslado a los propietarios.

Finalmente, como determinaciones fundamentales para el desarrollo de la ejecución, la Proposición jurídico-económica deberá señalar las variables económicas que afectan a la financiación de la actuación y al abono de sus costes por los propietarios del suelo.

En este sentido, corresponde establecer las dos formas de pago básicas, bien en metálico mediante la fijación de la **Cuota unitaria de Urbanización** resultante de los Gastos de Urbanización, así como del **Coefficiente de Canje** que determine el porcentaje de aprovechamiento materializable en parcelas edificables de valor equivalente a los Gastos.

Pues bien, con respecto a las **Cuotas de Urbanización**, su formulación se realiza en función de la siguiente expresión:

$$K = \frac{GU (\text{€})}{AS (\text{uas})}$$

...siendo K, la Cuota de Urbanización unitaria aplicable al aprovechamiento subjetivo atribuible a cada propietario en la reparcelación, GU, el valor correspondiente a la totalidad de los Gastos de Urbanización medidas en unidades económicas (euros) y AS, el Aprovechamiento subjetivo que le corresponde a los propietarios, medido en metros cuadrados del uso característico (unidades de aprovechamiento -uas-).

Para determinar el Coeficiente Canje, resulta obligado, obviamente, conocer el **valor final del suelo urbanizado**, pues este es el factor de cambio a aplicar en la equivalencia entre el valor de los Gastos y el de las parcelas. Por tanto, en la Proposición el Urbanizador deberá establecerse el valor final del suelo que él estima que alcanzarán las parcelas ya urbanizadas sin necesidad de proceder obligatoriamente a su justificación concreta, al tratarse de una disposición de tipo empresarial, aunque como ya se ha comentado al final del Apartado 2.2 anterior, parece aconsejable, en aras de la transparencia y de la siempre deseable agilidad administrativa del expediente, apoyar la estimación en un **estudio de mercado** avalado por Sociedad de Tasación acreditada, estableciéndose dicha disposición en las Bases o en el Pliego de Condiciones.

De acuerdo a ello, el **Coefficiente de Canje** se determina en función de la siguiente expresión:

$$P = \frac{GU (\text{€})}{VU (\text{€})} \times 100$$

..... siendo P el porcentaje de aprovechamiento aplicable sobre el Subjetivo atribuido a los propietarios que le correspondería al Urbanizador por la asunción de los Gastos de Urbanización, GU los costes totales correspondientes los Gastos de Urbanización medidos en unidades económicas (euros) y VU el valor del Aprovechamiento Subjetivo que le corresponde a los propietarios medido en unidades económicas (euros).

2.4. La ejecución de las obras de urbanización

Uno de los aspectos de mayor relevancia jurídico-urbanística que ha venido, en tiempos recientes, a incorporarse al proceso regulador y normativo del desarrollo urbano, es el referente a la aplicación de la **legislación de la Contratación Pública a la ejecución** de las obras de urbanización.

De hecho, este es un tema controvertido desde hace tiempo tanto por el **Tribunal Supremo** como por el **Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea**. De hecho, la Sentencia del TJE de 26/Mayo/2011 viene a aclarar definitivamente, que las Obras de Urbanización en España correspondientes a una Actuación encomendada a Urbanizador (al integrarse en un proceso más complejo de producción de suelo), no puedan considerarse "obras" en el sentido de las Directivas Europeas de Contratación, y, por lo tanto, no le serán de aplicación dichas Directivas.

No obstante, debe ponerse de manifiesto la prudencia del legislador andaluz al regular de manera sencilla, la contratación de las obras de urbanización.

Así, la LOUA se acoge a los principios básicos de la regulación contractual expresada aplicándola a dos aspectos de gran trascendencia práctica relativos al desarrollo

de la misma, como son, en primer lugar la consideración del **Urbanizador como concesionario de la gestión de un servicio público** consistente en el desarrollo del proceso de gestión urbanizadora, tal como se ha contemplado en el Apartado 2.2 de este Manual y, en segundo lugar, en la regulación de la contratación y ejecución de las obras de urbanización por particular capacitado para ello, que es el tema que ahora nos ocupa.

En este aspecto, la LOUA establece en su artículo 130-5-c) que en el caso de que el Urbanizador no disponga de los requisitos de capacidad de ejecutar las obras (artículo 97-bis-4), deberá contratarlas aplicando **un procedimiento** que satisfaga, con todo rigor, los **principios básicos de publicidad y concurrencia** (artículo 130-5-c) exigibles para la ejecución de las obras públicas por la legislación de Contratos.

En cualquier caso, la regulación establecida por la LOUA es muy sucinta. Obviamente, será el desarrollo reglamentario de la LOUA quien deberá contemplar medidas a este respecto, pero en tanto se promulga el mismo, parece razonable que sean las **Bases y el Pliego de Condiciones** quienes regulen específicamente el proceso.

En este sentido, resulta necesario y conveniente la formulación por el Urbanizador de un **Pliego de Condiciones** que regirá el proceso de contratación de las obras de urbanización y que parece lógico y razonable que debería contemplar las siguientes determinaciones:

1. **Requisitos** que debe cumplir el constructor, debiéndose acreditar la capacidad legal de obrar que no le impida contratar con la Administración pública, así como también, justificar su solvencia técnica, profesional, económica y financiera y la clasificación empresarial necesaria para la realización concreta de las obras.
2. **Criterios de adjudicación** de las obras y, en concreto, los relativos a la oferta económica y a los plazos de ejecución, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.
3. Establecimiento de un **procedimiento para la autorización previa municipal**, regulándose la obligación de comunicación del Pliego al Ayuntamiento para su consideración y señalándose para ello un plazo mínimo, así como de igual obligación y plazo de la propuesta de adjudicación, si bien en este caso con la finalidad de que el Ayuntamiento realice informe preceptivo y no vinculante sobre la misma.

En cualquier caso, si del concurso de adjudicación de las obras se desprendiera una **baja con relación al presupuesto de contrata** determinado en la aprobación y adjudicación al Urbanizador, parece razonable que se proceda a **trasladarla a los propietarios** y el reajuste correspondiente en los Gastos de Urbanización se llevaría a cabo, bien en metálico a través de la disminución en las Cuotas de Urbanización, bien en el Coeficiente de Canje, si así se acordara por el Urbanizador y la propiedad.

Finalmente, conviene señalar que la relación existente entre el Urbanizador y el Constructor de las obras se deberá desarrollar en **régimen de derecho privado** y en función de las condiciones que suscriban en el correspondiente contrato, sin que en ningún caso las eventuales discrepancias y problemas que pudieran derivarse entre las partes, puedan trasladarse a la buena marcha y desarrollo de la Actuación aprobada, la cual deberá continuar su ejecución de acuerdo a las condiciones establecidas y suscritas entre la Administración y el Urbanizador y bajo la responsabilidad ejecutiva de este (artículo 97 ter-2).

TERCERA PARTE

EJEMPLO PRÁCTICO DE ACTUACIÓN POR URBANIZADOR

3.1. Definición de la actuación urbanizadora: parámetros jurídico-urbanísticos aplicables a la actuación

Supongamos un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “El Flamenco” así clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana vigente (en adelante PGOU) del Municipio de “Al Ándalus”.

Los parámetros jurídico-urbanísticos que el PGOU tiene establecidos para dicho Sector son:

Superficie Total (ST)	130.000 m ² s
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	0,55 m ² t/m ² s
Edificabilidad Bruta (EB)	71.500 m ² t
– Edificabilidad Residencial (ER)	68.000 m ² t
– Edificabilidad VPP (45% ER)	30.600 m ² t
– Edificabilidad V. Libre (VRL)	37.400 m ² t
– Edificabilidad Terciaria (ET)	3.500 m ² t

Aprovechamiento Urbanístico del Sector

El Sector se integra en un ámbito territorial junto con otros tres Sectores del mismo Uso Característico Residencial Plurifamiliar, conformando una “área de reparto” concreta. El aprovechamiento Medio establecido en la fase de la formulación del Plan General (pero con Edificabilidades Brutas diferentes), con la finalidad de establecer el proceso inicial de equidistribución entre los sectores que se integran en dicha área de reparto asciende a 0,50 metros cuadrados de techo homogeneizados (o unidades de aprovechamiento, en adelante uas) por metro cuadrado de suelo, es decir 0,50 uas/m²s.

Obviamente, al conformarse el área de reparto por Sectores de Urbanizable Sectorizado del mismo Uso Característico, el número que representa al aprovechamiento medio y la edificabilidad media coinciden (al disponer del mismo coeficiente de homogeneización).

En consecuencia, el Sector “El Flamenco” tiene un aprovechamiento medio atribuido de 0,55 uas/m²s y, por consiguiente, se manifiesta en el proceso de equidistribución inicial establecido en la fase de formulación del Plan General, como un Sector excedentario (en 0,05 uas/m²s), al resultarle aplicable en su área de reparto, el AM de 0,50 uas/m²s.

Finalmente, el porcentaje de plusvalías que le corresponde al Ayuntamiento es de 10% del aprovechamiento medio del área de reparto (artículo 54-2-b).

3.2. Ordenación detallada del sector

La Ordenación Detallada aprobada (Plan Parcial), identifica la parcelación con los usos correspondientes, estableciéndose las siguientes superficies:

– Suelos Dotacionales Públicos

Zonas Verdes	13.602 m ² s
Equipamientos	15.835,50 m ² s
Total dotaciones:	29.437,50 m ² s
Superficie de Viario, incluido las plazas de aparcamiento público, asciende a la cantidad de (27% aprox. ST)	35.562,50 m ² s
Total suelo público	65.000 m ² s (50% ST)

– Suelos Edificables Lucrativos

La superficie de Parcelas para VRL, VPP y TER asciende a 65.000 m²s (50% ST).

Lo que implica un Índice de Edificabilidad Neta de ...

$$IEN = 71.500 \text{ m}^2\text{t} / 65.000 \text{ m}^2\text{s} = 1,10 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

.... y supone la disposición de edificios en 3 plantas de altura, ocupando un 40% aproximadamente de parcela.

Finalmente, se establece el Sistema de Actuación por Urbanizador, lo que implica poner en marcha el procedimiento concursal correspondiente.

3.3. Determinación del aprovechamiento objetivo, subjetivo y público

Tal como se deduce del artículo 59-2 en relación al artículo 61-5 de la LOUA y con la finalidad de proceder a la equidistribución justa en función de los usos pormenorizados establecidos en el Plan Parcial, deberán determinarse los valores actualizados de repercusión del suelo correspondientes a cada uso resultante de la Ordenación Detallada en el momento de la ejecución urbanizadora, con el objeto de identificar los coeficientes homogeneizados sobre la base de utilizar los valores reales de mercado al desarrollo del Sector “el Flamenco”, y proceder, posteriormente, a la distribución de los nuevos aprovechamientos actualizados manteniendo el derecho al porcentaje de aprovechamiento subjetivo calculado en la primera fase de formulación del Plan General.

Mediante estudio de mercado, avalado por Sociedad de Tasación acreditada, se identifican los siguientes valores en venta de los productos edificados y, en función de ellos, los valores de repercusión de suelo urbanizado correspondientes a dichos productos:

	Precio edificación €/m ² t	% Repercusión valor suelo	Valor repercusión del suelo urbanizado
VRL	2.500	40%	1.000 €/m ² t
VPP	1.000	20%	200 €/m ² t
TER	1.500	30%	450 €/m ² t

Considerando como uso característico el Plurifamiliar Libre, al ser el que dispone de mayor edificabilidad, procede comparar y homogeneizar el resto de los usos con este característico, conformándose, de esta forma, los coeficientes (unitarios) de homogeneización, es decir:

	Valor repercusión del suelo	Coficiente homogeneización
VRL	1.000 €/m ² t	1 Uas/m ² t
VPP	200 €/m ² t	0,20 Uas/m ² t
TER	450 €/m ² t	0,45 Uas/m ² t

Identificados los Coeficientes de Homogeneización actualizados, procede determinar el aprovechamiento correspondiente al Objetivo (AO), al Subjetivo (AS) y al público (AP).

– Determinación del Aprovechamiento Objetivo actualizado:

$$AO = 37.400 \text{ m}^2\text{t} \times 1 \text{ Uas}/\text{m}^2\text{t} + 30.600 \text{ m}^2\text{t} \times 0,20 \text{ Uas}/\text{m}^2\text{t} + 3.500 \text{ m}^2\text{t} \times 0,45 \text{ Uas}/\text{m}^2\text{t} = 45.095 \text{ Uas.}$$

Teniendo en cuenta que este Sector, tal como se establece en la fase de planeamiento general, es excedentario en un 9,09%, (0,05 Uas/m²t / 0,55 Uas/m²t), al Ayuntamiento le corresponderá, fiduciariamente, este excedente para compensar a los propietarios de los Sectores deficitarios integrados en la misma área de reparto, así como del 10% del aprovechamiento medio de dicha área, es decir, 0,1 x 0,50 Uas/m²s = 0,050 Uas/m²s, (9,09%, en este caso coincide circunstancialmente con el excedente), aunque en esta ocasión, este aprovechamiento se integra en el patrimonio municipal de suelo (PMS) con destino a VPP.

Por tanto, el % de aprovechamiento público municipal, AP, también actualizado, asciende a

$$\text{PMS} = 9,09\% \text{ s/}45.095 \text{ Uas} = 4.099,13 \text{ Uas}$$

..... que en edificabilidad de VPP supone

$$4.099,13 \text{ Uas/}0,20 \text{ Uas/m}^2\text{t} = 20.495,65 \text{ m}^2\text{t de VPP.}$$

..... edificabilidad que deberá materializarse en parcelas edificables para VPP y que se entregarán libres de cargas al Ayuntamiento, para integrar el Patrimonio Municipal de Suelo.

Asimismo, además, tal como se ha señalado y con carácter fiduciario, le corresponde también

$$9,09\% \text{ s/}45.095 \text{ Uas} = 4.099,13 \text{ Uas.}$$

.... para compensar a propietarios deficitarios de otros Sectores integrados en la misma área de reparto que "el Flamenco", en el caso que no se hubiesen incorporado a la ejecución del Sector los titulares deficitarios concretos. Obviamente, en este caso, el aprovechamiento sí debe participar en los costes de producción al resultar patrimonializable por los particulares y formar parte, por tanto, del aprovechamiento Subjetivo, debiendo asumir dichos costes el Ayuntamiento, bien en metálico, bien en unidades de aprovechamiento de valor equivalente.

Finalmente, el porcentaje de aprovechamiento Subjetivo AS actualizado que les corresponde a los propietarios, tanto a los del Sector como a los externos deficitarios, asciende a

$$\text{AS} = (100 - 9,09)\% \text{ s/}45.095 \text{ Uas} = 40.995,86 \text{ Uas.}$$

de los cuales, a los propietarios del Sector les corresponden (40.995,86 - 4.099,13) = 36.896,73 Uas y a los exteriores 4.099,13 Uas.

Este aprovechamiento se materializaría en toda la edificabilidad correspondiente a la vivienda libre VRL, en 10.104,35 m²t de VPP (30.600-20.495,65) y en toda la edificabilidad Terciaria.

3.4. Determinación de los costes de producción y de los ingresos de la actuación

Los Costes de Producción se determinan en función de los factores establecidos para los Gastos de Urbanización prescritas en el artículo 113 de la LOUA.

En el caso del Sector "El Flamenco", se entiende que las indemnizaciones a satisfacer ascienden a 1,5 Millones de € y que el Coste de Contrata de las obras de urbanización se determinan, para este caso, en 35 €/m²s. Por otro lado, el resto de costes adicionales integrados en dos grandes factores, (gastos generales y beneficio de la promoción), ascienden a un 40% aproximado de los de urbanización (tal como estima la Norma Técnica 16 del RD 1020/1993 para la Valoración Catastral). En consecuencia, se establece un coste unitario total de 50 €/m²s, lo que permite definir un Coste de Producción (CP) (incluidas las indemnizaciones) para el Sector de

$$\text{CP} = 130.000 \text{ m}^2\text{s} \times 50 \text{ €/m}^2\text{s} + 1.500.000 \text{ €} = 8.000.000 \text{ €.}$$

Los Ingresos de la Actuación se derivan del valor en venta de los solares edificables resultantes. Teniendo en cuenta, por tanto, que el valor de la unidad de aprovechamiento se corresponde con el valor de repercusión del uso característico VRL, el valor en venta VV de todas las parcelas edificables resultantes en la Actuación, asciende a

$$\text{VV} = 45.095 \text{ Uas} \times 1.000 \text{ €/Ua} = 45.095.000 \text{ €.}$$

3.5. Determinación del valor residual del suelo

Teniendo en cuenta que a los propietarios, tanto a los integrados en el Sector como a los externos deficitarios, les corresponde el 90,91% del aprovechamiento objetivo, el valor residual del suelo urbanizado (VRSU) asciende a

$$\text{VRSU} = 0,9091 \times 45.095.000 \text{ €} = 40.995.864,5 \text{ €}$$

.... y el valor residual del suelo sin urbanizar, asciende a

$$\text{VRS} = 40.995.864,5 \text{ €} - 8.000.000 \text{ €} = 32.995.864,5 \text{ €}$$

.... lo que comporta un valor de repercusión de suelo de

$$\text{VR} = 32.995.864,5 \text{ €} / 72.000 \text{ m}^2\text{t} = 458,27 \text{ €/m}^2\text{t}$$

..... y un valor unitario de suelo de

$$\text{VU} = 32.995.864,5 \text{ €} / 130.000 \text{ m}^2\text{s} = 253,81 \text{ €/m}^2\text{s}$$

3.6. Determinación de las cuotas de urbanización y del coeficiente de canje

De las magnitudes económicas determinadas anteriormente, se deduce la Cuota de Urbanización unitaria correspondiente. Pero en este caso, al tratarse de un Sector

excedentario, el excedente del mismo (el 9,09%) también debe participar de los costes de producción, al ser un aprovechamiento destinado a particulares externos al Sector y que el Ayuntamiento está disponiendo fiduciariamente del mismo, por lo que la Cuota de Urbanización será...

$$K = \frac{8.000.000 \text{ €}}{40.995,86 \text{ Uas}} = 195,14 \text{ €/Ua}$$

El Coeficiente de Canje que permite determinar el porcentaje de aprovechamiento que le corresponde al Urbanizador, en el caso que los propietarios abonen los costes en parcelas edificables de valor equivalente, se determina dividiendo los Costes de Producción por el Valor del aprovechamiento que les corresponde a los particulares, sean del Sector o externos al mismo, lo que implica que su valor asciende a

$$40.995,86 \text{ Uas} \times 1.000 \text{ €/Ua} = 40.995.860 \text{ €}$$

y el Coeficiente de Canje P, resulta entonces, ser

$$P = \frac{8.000.000 \text{ €}}{40.995.860 \text{ €}} = 19,51\%$$

.... lo que comporta la siguiente distribución de aprovechamientos:

Urbanizador	19,51% s/40.995,86 Uas	7.998,31 Uas.
Ayuntamiento	9,09% s/45.095 Uas	4.099,13 Uas.
Propietarios	80,49% s/40.995,86 Uas	32.997,56 Uas.

.... de las cuales, les corresponde a

- Propietarios del Sector	28.898,43 Uas.
- Propietarios Externos (gestionados fiduciariamente por el Ayuntamiento)	4.099,13 Uas.

Finalmente, si el Urbanizador hubiera propuesto que su retribución se realizara en suelo para VPP para potenciar la promoción inmediata de VPP y siempre que la propuesta fuera aceptada por los propietarios y teniendo en cuenta que, en este caso, restan para promoción privada de VPP 10.104,35 m²t, (2.020,87 Uas), la retribución en VPP solo podría imponerse para este aprovechamiento protegido, quedando el restante aprovechamiento que le correspondería al Urbanizador (7.998,31-2.020,87), es decir, 5.977,44 Uas, sometido a la voluntad de los propietarios para su abono, bien en parcelas, en este caso, de renta libre o bien en metálico.

CUARTA PARTE

MODELOS DE DOCUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS

1. MODELO DE BASES ORIENTATIVAS PARA LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.
2. MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE UNA ACTUACIÓN URBANIZADORA CONCRETA.
3. MODELO DE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DE UNA ACTUACIÓN URBANIZADORA.
4. MODELO DE CONVENIO URBANÍSTICO DE UNA ACTUACIÓN URBANIZADORA.
5. MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA CONTRATACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. MODELO DE BASES ORIENTATIVAS PARA LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS

MODELO DE BASES ORIENTATIVAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES URBANIZADORAS EN EL MUNICIPIO DE [...]

La Corporación Municipal, en la Sesión de Pleno celebrada en fecha [], adoptó el acuerdo de aprobación definitiva, en virtud del artículo 96-2 de la LOUA, de las Bases Orientativas para la ejecución de Actuaciones Urbanizadoras a desarrollar de este Municipio, cuyo tenor literal es el siguiente:

CAPÍTULO PRIMERO INTRODUCCIÓN

BASE I. OBJETO Y FINALIDAD

Las presentes Bases Orientativas tienen por objeto regular las diferentes actuaciones jurídicas, económicas y administrativas que afecten al procedimiento de aprobación y adjudicación de las Actuaciones Urbanizadoras a desarrollar por Agente Urbanizador.

BASE II. ÁMBITO DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS

Las Actuaciones Urbanizadoras deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas.

BASE III. OBJETIVOS FUNCIONALES BÁSICOS DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS

La ejecución de las Actuaciones Urbanizadoras deberá satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

- a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las infraestructuras y equipamientos existentes.
- b) Suplementar las infraestructuras y equipamientos existentes en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

- c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, realizándose todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.
- d) Obtener gratuitamente a favor de la Administración las infraestructuras y los suelos reservados para zonas verdes, equipamientos y viales públicos integrados en el ámbito de la Actuación.
- e) Obtener gratuitamente los aprovechamientos que, por cualquier título, deban corresponder al Municipio.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONTENIDO DE LAS OFERTAS A PRESENTAR POR LOS ASPIRANTES A URBANIZADOR.

BASE IV. CONTENIDO 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:

- a) **SOBRE A:** Alternativa Técnica; se presentará a la vista.
- b) **SOBRE B:** Proposición Jurídico-Económica; se presentará en sobre cerrado.
- c) **SOBRE C:** Requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica; se presentará en sobre cerrado.

En cuanto al contenido del Sobre C relativo a los requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica, se fijarán en el correspondiente Pliego de Condiciones, cumpliendo, en todo caso lo establecido en la LOUA y supletoriamente, en la normativa de Contratación del Sector Público para el contrato de gestión de servicios públicos.

BASE V. ALTERNATIVA TÉCNICA.

1. La Alternativa Técnica de la Actuación Urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en las letras a), b), c), d), e), f), i) y número 6, en su caso, del artículo 130-5 de la LOUA:

- a) Identificación del ofertante.
- b) Justificación de la iniciativa.

- c) Compromiso de contratar las obras de urbanización bajo condiciones de publicidad y concurrencia.
- d) Previsión de incorporación de los propietarios abonando los Gastos en metálico o en aprovechamiento, así como de su solicitud de expropiación en el caso de que no se incorporaran, o su sometimiento a reparcelación forzosa en el caso de que no opten por ninguna de las dos opciones anteriores.
- e) Garantía para el desarrollo de la Actuación por importe número de 7% de los costes de urbanización según la Base VII.
- f) Voluntariamente por el ofertante, Ordenación Detallada (Plan Parcial, PERI, etc..) y Proyecto de Urbanización.

NOTA.- Nada impide regular la presentación de Anteproyectos de Ordenación y de Urbanización como documentación adicional de interés, postergando la formulación completa de los Proyectos definitivos para el caso de la adjudicación de la Actuación.

BASE VI. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

1. La Proposición Jurídico-económica contendrá, como mínimo, las determinaciones de las letras g) y h) del artículo 130-5 de la LOUA siguientes:

- a) Oferta de adquisición del Suelo.
- b) Presupuesto de Gastos de Urbanización totales, desagregando, como mínimo, el Presupuesto de Contrata de las Obras y señalando el beneficio propuesto, que no podrá superar el 10% de los Gastos.

Asimismo, se establecerán las propuestas de Cuotas de Urbanización y de Coeficiente de Canje para el caso de pago en aprovechamiento.

2. Adicionalmente al contenido mínimo anterior, procederá incorporar a la documentación de la Proposición los siguientes documentos:

- a) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito de la Actuación que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del Urbanizador y del pago de los Gastos de Urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.
- b) Compromisos adicionales de interés público que asuma el Urbanizador a su costa, tales como aportaciones voluntarias a los patrimonios públicos de suelo, financiación de las obras adicionales a la mínimas establecidas

legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, Vivienda Protegida o con fines de interés social.

- c) Propuesta de Convenio Urbanístico (artículo 131-3-b)) a suscribir entre el adjudicatario y el Ayuntamiento que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos precisos en orden a la reparcelación.

BASE VII. GARANTÍA

1. Quienes quieran participar en un procedimiento de licitación de la Actuación Urbanizadora, tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en la normativa de Contratos del Sector Público, una garantía equivalente al 7 por ciento del presupuesto de contrata de las obras de Urbanización, IVA no incluido.
2. La garantía responderá de la ejecución, de la Actuación Urbanizadora por los licitadores hasta la finalización de la misma.
3. Si un licitador presentase proposición Jurídico-económica a diferentes Alternativas Técnicas presentadas, será suficiente que preste una sola garantía que será lo correspondiente a la de mayor importe.
4. La garantía se reintegrará o cancelará cuando se terminen las obras de urbanización y hayan sido recibidas por la Administración. Quien no haya resultado adjudicatario podrá pedir su devolución. El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos, perderá la garantía salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó.

CAPÍTULO TERCERO

PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN DEL URBANIZADOR

BASE VIII. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

1. Una vez cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 130-1-d), los aspirantes a Urbanizador podrán presentar las Alternativas Técnicas de las Actuaciones Urbanizadoras ante el Ayuntamiento.
2. Previos los informes preceptivos, el Ayuntamiento, en el plazo de un mes (artículo 131-1), podrá dictar alguna de las siguientes resoluciones:
 - a) Desestimar la Iniciativa.

- b) Aceptar la iniciativa, sometiéndola a información pública por plazo mínimo de un mes, notificándola a los propietarios afectados.

3. En el caso de que los propietarios mayoritarios manifiesten su voluntad de promover la actuación, se suspenderá el procedimiento por un mes, en cuyo plazo los propietarios deberán presentar la documentación requerida en el artículo 130-2 de la LOUA. La no presentación de la misma comportará la reanudación automática del procedimiento suspendido.

BASE IX. FASE CONCURSAL

1. Una vez ultimado el período de información pública, se convocará el procedimiento concursal por plazo mínimo de dos meses advirtiendo de la posibilidad de presentar en competencia Alternativas Técnicas en el plazo señalado, así como de presentar Proposiciones Jurídico-económicas en el plazo de un mes desde la finalización del periodo de información pública anterior.
2. Previamente a convocatoria del concurso, se formulará un Pliego de Condiciones que desarrollen estas Bases con la finalidad de fijar los criterios concretos de diseño urbano, plazos, calidades y de ponderación en la adjudicación (artículo 131-3).

BASE X. AVISO A LOS AFECTADOS

No será preceptiva la notificación formal a los propietarios afectados, pero habrá que remitir aviso de su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta.

BASE XI. PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS (SOBRE A)

1. Durante el periodo de concurrencia, cualquier persona podrá presentar Alternativas Técnicas referentes a la Actuación Urbanizadora.
2. Las Alternativas Técnicas se presentarán en sobre abierto y a la vista.

BASE XII 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 Urbanizadores de la Actuación, podrán presentar Proposiciones Jurídico-Económicas, tanto a la Alternativa propia como a las del resto de las presentadas en competencia e incluso, por particulares que sin haber presentado Alternativa propia, oferten proposiciones a las expuestas por entender que asumen el contenido de las

presentadas. Asimismo, presentarán también, la documentación relativa a la capacidad y solvencia del licitador en los términos y con el contenido establecido en la LOUA, en las presentes Bases Generales y en el Pliego de Condiciones correspondiente en su caso.

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

3. Los sobres B y C indicados se presentarán dentro del plazo de un mes contado desde la finalización del periodo de concurrencia.

Tras este plazo, dentro de los 10 días siguientes se procederá a abrir los sobres B y C en acto público y formalización de Acta por el Secretario municipal, notificándose a los afectados para su conocimiento y alegaciones, en su caso, por plazo de 15 días (la LOUA no lo establece, pero resulta lógica su regulación).

BASE XIII. APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

1. Concluidos los trámites anteriores, dentro del plazo máximo de un mes desde la apertura de plicas, se informará sobre la legalidad del procedimiento seguido y las Alternativas Técnicas y Proposiciones Jurídico-económicas presentadas, el Ayuntamiento, podrá acordar una de las siguientes resoluciones:

- a) Desestimar razonadamente todas las ofertas por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuadas para ello, resolviendo no aprobar la ejecución de la actuación. En ningún caso procederá el rechazo de las ofertas, cuando se ajusten a los criterios que para su redacción, establezca el Pliego de Condiciones.
- b) Seleccionar una Alternativa Técnica y una Proposición Jurídico-económica en las que el Ayuntamiento podrá introducir las modificaciones parciales que, en su caso, resulten pertinentes y que deberán ser claras, precisas y estar evaluadas económicamente.

2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los propietarios, para mejor proveer, podrá solicitar de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería competente, informe sobre la adecuación al mercado de los Costes de Urbanización presentados en las Alternativas Técnicas. Asimismo, podrá requerir a los solicitantes un Estudio de Mercado que sirva de base para determinación de los precios de suelo urbanizado propuestos.

BASE XIV. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS

Los criterios de adjudicación de la Actuación Urbanizadora tanto de la Alternativa Técnica como de la Proposición Jurídico-económica, serán, como mínimo, los siguientes, que deberán puntuarse cada uno de ellos entre uno y cien en el Pliego de Condiciones correspondiente:

1. DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA

- a) Mayor idoneidad del ámbito propuesto en el caso de posibilidad de incorporación de variantes sobre la delimitación: [...] puntos.
- b) Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la urbanización del ámbito correspondiente de acuerdo con los esquemas básicos relativos al diseño urbano incluidos en el Pliego y atendidos los objetivos de la actividad urbanística establecidos en la LOUA: [...] puntos.
- c) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución: [...] puntos.
- d) Plazos más adecuados para la ejecución de la Actuación: [...] puntos.
- e) Mayor asignación de dotaciones públicas y, en particular, de espacios libres, a costa del Urbanizador: [...] puntos.
- f) Menores plazos de edificación de las parcelas que, en su caso, correspondan al Urbanizador: [...] puntos.
- g) Mayor compromiso de vinculación a Vivienda Protegida de las parcelas que, en su caso, correspondan al Urbanizador: [...] puntos
- h) Mayores garantías de cumplimiento: [...] puntos.
- i) : [...]

2. DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

- a) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto de la Actuación Urbanizadora justificada, bien por la propiedad del mismo, bien por el apoyo de los propietarios expresado con los que se tenga contrato suficiente: [...].
- b) Menor importe de los Gastos de Urbanización a trasladar a los propietarios: [...].
- c) Menor retribución al Urbanizador y menor Coeficiente de Canje: [...].
- d) Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del Urbanizador: [...].
- e) [...]

BASE XV. SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO

1. En el plazo de [...] a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación de la Actuación al adjudicatario, se procederá a la formalización y suscripción del Convenio Urbanístico para el desarrollo y ejecución de la misma (artículo

131-4), en el que se establecerán los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones de acuerdo a lo establecido en el Pliego de Condiciones.

2. Previamente se habrá de prestar la Garantía de promoción, a constituir en la forma y a los efectos previstos en la normativa aplicable en materia de Contratos del Sector Público.

Se ingresará en plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación de la Actuación.

3. El Convenio Urbanístico será firmado por el Alcalde, y el Urbanizador, anexando al mismo un ejemplar de las Bases Orientativas y del Pliego de Condiciones correspondiente.

BASE XVI. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS

1. El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación de la Actuación Urbanizadora confiere al Urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación previa prestación de la garantía, en los términos y con los efectos establecidos en el Convenio Urbanístico suscrito.

2. Cuando no resulten seleccionados como Urbanizadores quienes, con su iniciativa, dieron lugar a la tramitación en competencia o formularon la Alternativa Técnica seleccionada que, total o parcialmente, sirvió para la adjudicación de la Actuación Urbanizadora, el Municipio garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de las Alternativas Técnicas y demás gastos acreditados a favor de quienes los sufragaron.

3. La aprobación y adjudicación de la Actuación Urbanizadora implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

CAPÍTULO CUARTO

EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

BASE XVII. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En virtud de lo establecido en el artículo 130-5-c), el Urbanizador procederá a la contratación de las Obras de Urbanización satisfaciendo los principios básicos de publicidad y concurrencia, estableciéndose en estas Bases y en el Pliego correspondiente la aplicación supletoria de lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público, por el procedimiento establecido para las obras por concesionario de obras públicas, anunciando la licitación de las mismas en los diarios oficiales legalmente exigidos

y sobre la base del correspondiente Pliego de Condiciones de Contratación que se comunicará previamente al Ayuntamiento para su autorización en relación a su adecuación a la legalidad, quien dispondrá de un mes para ello.

BASE XVIII. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS A FORMULAR POR EL URBANIZADOR

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

BASE XIX. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS

1. Los plazos máximos para la ejecución de la Actuación por parte del Urbanizador se fijarán en el correspondiente Pliego de Condiciones de cada actuación.

2. Supletoriamente, regirán los siguientes plazos máximos para cada una de las siguientes actuaciones:

- a) La presentación de los textos refundidos correspondientes, en su caso, a la Ordenación Detallada (Plan Parcial, PERI, etc..) y al Proyecto de Urbanización que complementarán, en su caso, a los presentados en la Alternativa Técnica, deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de la adjudicación de la Actuación.
- b) El inicio del procedimiento de selección de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- c) En el supuesto de que en la aprobación de la Actuación se hubiera establecido el pago en terrenos edificables, en el plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y con carácter previo a la formulación del Proyecto de Reparcelación, el Urbanizador deberá notificar a los propietarios afectados por la Actuación, por cualquier medio que acredite la notificación de forma fehaciente, las características y condiciones básicas de la Actuación aprobada y, como mínimo, serán las siguientes: ámbito de la Actuación, plazos de ejecución, la totalidad de los Gastos de Urbanización desagregados en Presupuesto de Contrata de obras de urbanización, beneficio del Urbanizador, aprovechamiento que les corresponde a los propietarios, valor residual de repercusión del suelo Urbanizado y sin urbanizar, cuotas de Urbanización y Coeficiente de Canje.

En dichas notificaciones se otorgará el plazo de un mes a los propietarios de suelo para que elijan una de las fórmulas de pago establecidas legalmente, las cuales les serán explicitadas en las citadas notificaciones para el mejor conocimiento de sus destinatarios.

- d) El Proyecto de Reparcelación deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo de un mes y medio desde la finalización del plazo para decidir la opción por modalidad de retribución. A tal efecto, el Urbanizador deberá presentar ante el Ayuntamiento, acreditación justificativa de la práctica de las notificaciones exigibles.

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

- e) La presentación del texto definitivo correspondiente al Proyecto de Reparcelación deberá producirse en el plazo máximo de un mes y medio desde que tenga lugar la notificación de las correcciones y variaciones que deba introducir en el Proyecto.
- f) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse, una vez contratadas por el Urbanizador, en el máximo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. El inicio, de las obras se acreditará mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de la obra y, al menos, un Técnico municipal.
- g) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de cinco años, desde su inicio, sin perjuicio del menor plazo que se establezca en el Pliego de Condiciones. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por la Dirección Facultativa de las mismas.
- i) Plazo máximo de edificación de los solares de máximo de 2 años, a contar desde la recepción de las obras de urbanización, sin perjuicio del menor plazo o del faseado de las mismas que se establezca en el Pliego de Condiciones.

3. Los plazos previstos, podrán ser prorrogados y suspendidos por razones motivadas amparadas en causas de fuerza mayor, no imputables al Urbanizador.

BASE XXIII. PENALIZACIONES

1. Las penalizaciones al Urbanizador serán las generales establecidas por la normativa de Contratación del Sector Público.

2. Sin perjuicio de lo anterior, si el Urbanizador por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución de la Actuación, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución del mismo, con pérdida de la garantía o por la imposición de penalidad del 0,3% del precio total de Gastos de Urbanización por cada día de retraso, sin que en ningún caso dicho retraso pueda superar el 20% del plazo previsto, en cuyo caso procederá a la resolución del mismo.

BASE XXI. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA ACTUACIÓN APROBADA

1. El Ayuntamiento sólo podrá introducir modificaciones en la Actuación por razones de interés público y para atender causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente.

2. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales de la Actuación aprobada recogidas en el Convenio Urbanístico.

BASE XXII. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. El objeto de la Actuación Urbanizadora se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en la misma, extinguiéndose una vez el Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.

2. El procedimiento de recepción, así como el plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la normativa general aplicable.

CAPÍTULO QUINTO CUESTIONES FINALES

BASE XXVIII. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación de Contratos del Sector Público, entre ellas, las de interpretar los Convenios, 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 en el Pliego de Condiciones 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 LOUA.

BASE XXIV. RÉGIMEN JURÍDICO

El régimen de las Actuaciones Urbanizadoras se rigen por la LOUA, las presentes Bases, el Pliego de Condiciones correspondiente, así como, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para el contrato de gestión de servicios públicos.

BASE XXV. JURISDICCIÓN COMPETENTE

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del Convenio entre la Administración y el Urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

Municipio de, a [] de [] de []

2. MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE UNA ACTUACIÓN URBANIZADORA CONCRETA

El presente Pliego de Condiciones ha sido aprobado al amparo del artículo 131-3 de la LOUA como consecuencia de la resolución dictada en fecha [...] por el Alcalde de [...] relativa a la tramitación en competencia de la Alternativa Técnica formulada por [...].

1ª.- OBJETO DE ESTE PLIEGO DE CONDICIONES

El presente documento tiene por objeto establecer las condiciones particulares por las que se ha de regir la adjudicación de la Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico de la [unidad o unidades de ejecución] del Plan General de Ordenación Urbana de [...].

2ª. RÉGIMEN JURÍDICO

El presente documento se rige por la LOAU, las Bases Orientativas para la adjudicación de Actuaciones Urbanizadoras del Municipio de [...], aprobadas por acuerdo plenario adoptado en Sesión de [...], así como, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para el contrato de gestión de servicios públicos. También le será de aplicación la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación.

3ª. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

La ordenación urbanística aplicable a la Actuación Urbanizadora (artículo 131-3) se basará en el Esquema de la trama viaria, junto a la localización espacial de las Dotaciones públicas (y de las Viviendas Protegidas, en su caso) que figura en el Anexo [...].

4ª. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Los documentos técnicos de ordenación (*Plan Parcial, PERI*) y de gestión (*Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación*) deberán contar con las siguientes prescripciones técnicas mínimas:

A) *Plan Parcial, PERI...*

[...]

[Deberá indicarse, en su caso, la posibilidad de admitir variantes sobre aquellos elementos del Esquema de Diseño Urbano que se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a los que estas variantes deberán ajustarse.

No 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 ejecución autónoma]

B) *Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación*

[...]

5ª. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Se establecen los siguientes plazos máximos para la ejecución de las siguientes actuaciones por parte del Urbanizador:

A) La presentación de los textos completos y/o refundidos, en su caso, correspondientes al *Planeamiento* y al Proyecto de Urbanización, deberá producirse en el plazo máximo de [...] desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de la adjudicación de la Actuación Urbanizadora y la suscripción del Convenio Urbanístico.

B) El inicio del procedimiento de selección del Contratista responsable de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de [...] desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

C) En el supuesto de que la aprobación de la Actuación haya establecido el pago en terrenos edificables, el Urbanizador deberá notificar a los propietarios afectados por la Actuación, por cualquier medio que acredite la notificación de forma fehaciente, las características y condiciones básicas de la Actuación Urbanizadora que le ha sido adjudicada y, como mínimo, las siguientes: ámbito de la Actuación, plazos de ejecución, la totalidad de los Gastos de Urbanización (desagregados en Presupuesto de Contrata de Obras de Urbanización y beneficio del Urbanizador), aprovechamiento que les corresponde a los propietarios, Valor residual de repercusión del Suelo Urbanizado y Sin Urbanizar y propuestas de Cuotas de Urbanización y de Coeficiente de Canje.

En dichas notificaciones se otorgará el plazo de un mes a los propietarios de suelo para que elijan una de las fórmulas de pago establecidas legalmente, las cuales les serán explicitadas en las citadas notificaciones para el mejor conocimiento de sus destinatarios.

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

Si se hubiera fijado en la aprobación de la Actuación la retribución en metálico al Urbanizador, el Proyecto de Reparcelación deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo de [...] desde la adjudicación al Urbanizador.

- E) La presentación del Proyecto de Reparcelación, deberá producirse en el plazo máximo de [...] desde que tenga lugar la notificación de las correcciones y variaciones que deba introducir en el Proyecto.
- F) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el máximo de [...] desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. El inicio de las obras se acreditará mediante acta de replanteo suscrita por la Dirección Facultativa de la obra y, al menos, un Técnico municipal.
- G) Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de [...], desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente Certificado Final de Obras expedido por la Dirección Facultativa de las mismas.
- H) Plazo máximo de edificación de los solares de máximo de [...], a contar desde la recepción de las obras de urbanización.
- I) Los plazos previstos podrán ser prorrogados y suspendidos de manera motivada por causas de fuerza mayor no imputables al Urbanizador.

6ª.- CAPACIDAD PARA SER URBANIZADOR

- A) Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación de la presente 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 según la normativa de Contratación del Sector Público para la Gestión de Servicios Públicos.
- B) En ningún caso podrán promover Actuaciones Urbanizadoras ni resultar adjudicatarios de las mismas, 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 de la normativa de Contratos del Sector Público.

7ª. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA

- A) La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:
 1. Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos.

Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

2. Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en la Actuación, especialmente aquellos encargados del control de calidad.
 3. Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio o investigación de la empresa.
 4. Titulaciones académicas y profesionales del empresario y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución de la Actuación.
 5. Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al ejecutar la Actuación.
 6. Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.
 7. Declaración de la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.
- B) La Solvencia Económico-Financiera se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:
1. Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
 2. Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda o, para aquellos empresarios no obligados a presentarlas, los libros de contabilidad debidamente legalizados.
 3. Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la gestión y ejecución urbanísticas, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.
- C) No será exigible a los aspirantes a Urbanizador la clasificación salvo el caso establecido en el artículo 97 ter-2 de la LOUA.

8ª. GARANTÍAS

- A) Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de la Actuación Urbanizadora tendrán que constituir, en la forma y a los efectos previstos en la normativa de Contratos del Sector Público, una garantía equivalente al 7 por ciento del presupuesto de contrata de las obras, IVA no incluido. Se ingresará en plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación de la Actuación.
- B) La garantía responderá del mantenimiento de las propuestas de Programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la terminación de la ejecución de la Actuación Urbanizadora.
- Si un licitador presentase Proposición Jurídico-económica a cada una de las diferentes Alternativas Técnicas que, en su caso, se hubiesen ofertado, será suficiente que preste una sola garantía para la de mayor importe.
- C) La garantía se reintegrará o cancelará cuando la ejecución de la Actuación devenga definitiva. Quien no haya resultado adjudicatario, podrá pedir su devolución al producirse 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.

9ª. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

- A) Las ofertas de los interesados tendrán que presentarse con anterioridad al día [...] en el Ayuntamiento de [...].
- B) La presentación de las ofertas podrán formularse por cualquiera de los medios establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.
- C) 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; se presentará en sobre cerrado.

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

10ª. ALTERNATIVA TÉCNICA.

- A) La Alternativa Técnica de la Actuación Urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en las letras g) y h) del artículo 130-5 de la LOUA:
- a) Identificación del ofertante.

- b) Justificación de la iniciativa.
- c) Compromiso de contratar las obras de urbanización bajo condiciones de publicidad y concurrencia.
- d) Previsión de incorporación de los propietarios abonando los Gastos en metálico o en aprovechamiento, así como de su solicitud de expropiación en el caso de que no se incorporaran, o su sometimiento a reparcelación forzosa en el caso de que no opten por ninguna de las dos opciones anteriores.
- e) Garantía para el desarrollo de la Actuación por importe mínimo del 7% del presupuesto de contrata según la Condición 8ª.
- f) Voluntariamente por el ofertante, Ordenación Detallada (Plan Parcial, PERI, etc..) y Proyecto de Urbanización desarrollando el Esquema de Diseño Urbano que se contempla en el Anexo [] de este Pliego.

NOTA.- Nada impide regular la presentación de Anteproyectos de Ordenación y de Urbanización como documentación adicional de interés, postergando la formulación completa de los mismos para el caso de la adjudicación de la Actuación.

11ª. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

1. La Proposición Jurídico-económica tendrá, como mínimo, el contenido de las letras g) y h) del artículo 130-5 de la LOUA:
- a) Oferta de adquisición del Suelo.
- b) Presupuesto de Gastos totales, desagregando el Presupuesto de Contrata de las Obras y señalando el beneficio propuesto que no podrá superar el 10% de los Gastos.
- Asimismo, se establecerán las propuestas de Cuotas de Urbanización y de Coeficiente de Canje para el caso de pago en aprovechamiento.
2. Adicionalmente al contenido mínimo anterior, en el caso que se dieran las circunstancias que lo hicieran posible, procedería incorporar a la documentación de la Proposición los siguientes documentos:
- a) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito de Actuación que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del Urbanizador y del pago de los Gastos de Urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

- b) Compromisos adicionales de interés público que asuma el Urbanizador a su costa, tales como aportaciones voluntarias a los patrimonios públicos de suelo, financiación de las obras adicionales a la mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.
- c) Propuesta de Convenio Urbanístico (artículo 131-3-b)) a suscribir entre el adjudicatario y el Ayuntamiento que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la reparcelación o reparcelaciones precisas.

12ª. PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN DEL URBANIZADOR

El procedimiento licitatorio para la selección del Urbanizador se sujetará a lo dispuesto por la LOUA y las Bases Orientativas para la adjudicación de las Actuaciones Urbanizadoras del Municipio de [...].

13ª. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Los criterios de adjudicación a puntuar cada uno de ellos entre uno y cien, relativos a la Actuación Urbanizadora, tanto de la Alternativa Técnica como de la Proposición Jurídico-económica son, como mínimo, los siguientes:

A) DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA

1. Mayor idoneidad del ámbito propuesto, en el caso de poder plantear variantes en la delimitación: [...] puntos
2. Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la urbanización del ámbito correspondiente de acuerdo con la ordenación urbanística cuyo Esquema de Diseño Urbano se adjunta como Anexo [...] a este Pliego y atendidos los objetivos de la actividad urbanística y estatuto del ciudadano establecidos en la LOUA: [...] puntos
3. Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución: [...] puntos
4. Plazos más adecuados para la ejecución de la Actuación: [...] puntos
5. Mayor asignación de dotaciones públicas y, en particular, de espacios libres, a costa del Urbanizador: [...] puntos.

6. Menores plazos de edificación de las parcelas que, en su caso, correspondan al Urbanizador: [...] puntos.
7. Mayor compromiso de vinculación a Vivienda Protegida de las parcelas que, en su caso, correspondan al Urbanizador: [...] puntos.
8. Mayores garantías de cumplimiento: [...] puntos.
9. [...].

B) DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

1. Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto de la Actuación Urbanizadora justificada, bien por la propiedad del mismo, bien por el apoyo de los propietarios expresado con los que se tenga contrato suficiente: [...] puntos.
2. Menor importe de los Gastos de Urbanización a trasladar a los propietarios: [...] puntos.
3. Menor retribución al Urbanizador y menor Coeficiente de Canje: [...] puntos.
4. Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del Urbanizador: [...] puntos.
5. [...].

14ª. ADJUDICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

- A) La adjudicación de la Actuación Urbanizadora se adoptará por el Ayuntamiento en el plazo de un mes contado desde el acto de la apertura de Plicas, de acuerdo a la Base XIII de las Bases Orientativas de este Municipio.
- B) Con anterioridad a la firma del Convenio con el Ayuntamiento, el adjudicatario de la Actuación Urbanizadora deberá presentar resguardo acreditativo de haber constituido la Garantía de en los términos previstos en la Condición 8ª del presente Pliego y aportar certificación positiva de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

15ª. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la Base XVII de las Bases Orientativas de este Municipio.

16ª. FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO

- A) En el plazo de un mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación de la Actuación Urbanizadora al adjudicatario, se procederá a la formalización y suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución de la misma.

- B) El Convenio será firmado por el Alcalde y el Urbanizador, anexando al mismo un ejemplar de las Bases Orientativas y de este Pliego de Condiciones.

17ª. CUMPLIMIENTO

- A) El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.
- B) Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.
- C) El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la LOUA y en la legislación estatal de Suelo.

18ª. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación de Contratos del Sector Público, entre ellas, las de interpretar los Convenios, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en el presente Pliego 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 LOUA.

19ª. 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 entre la Administración y el Urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

Municipio de [], a [] de [] de []

3. MODELO DE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DE UNA ACTUACIÓN URBANIZADORA

D. [], con DNI/NIF [...], en representación de [], domiciliada en [] y a efectos de notificaciones en [], [], núm [], con CIF [], enterada del acuerdo de la tramitación en competencia de la Alternativa Técnica de la Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la [unidad o unidades de ejecución] según el edicto publicado en el Diario Oficial de la Junta de Andalucía, así como en el diario [], formula la presente Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo de la citada Actuación con sujeción a las determinaciones siguientes:

I. BASES LEGALES Y CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

1. La presente Proposición Jurídico-Económica se formula conforme a lo que se dispone en el artículo 131-3.b) y concordantes de la LOUA.
2. Con arreglo a lo dispuesto por la citada normativa, esta Proposición Jurídico-Económica incluye los siguientes contenidos:
 - a) Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.
 - b) Gastos de Urbanización correspondientes a la Actuación Urbanizadora.
 - c) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de la Actuación a disposición del licitador, sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias de dicho Urbanizador y del pago de los Gastos de Urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.
 - d) Regulación de las relaciones del Urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas al modo de retribución del Urbanizador.

En este sentido, se adjunta como Anexo I a la presente Proposición Jurídico-Económica, propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y el Ayuntamiento. Dicho Convenio Urbanístico recoge las determinaciones expresadas en la letra d) del número 4 del artículo 131 de la LOUA.

- e) Compromisos adicionales al interés público que asume el Urbanizador.

- f) Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Urbanizador o los propietarios.
3. Las magnitudes económicas de la Actuación Urbanizadora son las siguientes:
- Gastos de Urbanización que el licitador se compromete a repercutir como máximo a los propietarios, especificando su importe, incluyendo y excluyendo los tributos a que esté sujeto.
 - Presupuesto de Contrata de las Obras de Urbanización.
 - Beneficio Empresarial del Urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los Gastos de Urbanización y que no podrá ser superior al 10% de los mismos.
 - Precio del suelo urbanizado a efectos de canje expresado en valor de repercusión del mismo, urbanizado y sin urbanizar, aplicable cuando proceda la retribución en metálico (se acompaña, en su caso, de estudio de mercado que ha servido de base para la propuesta).
 - Cuotas de Urbanización (€/Ua) y Coeficiente de Canje (en %).
 - Valoración de los compromisos que el Urbanizador se proponga asumir a su cargo.
 - Garantía, financiera o real (7% de Costes de Urbanización), que se compromete a prestar el licitador si resulta adjudicatario de la Actuación.

II. ALTERNATIVA TÉCNICA POR LA QUE SE LICITA

La Alternativa Técnica por la que se licita es la formulada por [...] para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora.

III. ACREDITACIÓN DE LA TITULARIDAD E IDENTIFICACIÓN GRÁFICA Y REGISTRAL DE LOS TERRENOS A DISPOSICIÓN DEL ASPIRANTE A SER DESIGNADO URBANIZADOR

El aspirante a Urbanizador cuenta con la disposición de las fincas registrales siguientes dentro del ámbito de la Actuación definida por la Alternativa Técnica:

[...]

El licitador se compromete a afectar las referidas fincas, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones de la Actuación y del pago de los Gastos de Urbanización.

IV. REGULACIÓN DE LAS RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR, LOS PROPIETARIOS Y LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL MODO DE RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

A los efectos de determinar la regulación de las relaciones entre Urbanizador y propietarios de la Actuación que voluntariamente quieran participar en el desarrollo de la misma, se propone Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y los propietarios que se adjunta como Anexo y que es expresivo de los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones correspondientes.

V. COMPROMISOS ADICIONALES DE INTERÉS PÚBLICO DEL ASPIRANTE A URBANIZADOR

El aspirante a Urbanizador, adquiere a su cargo y en relación con la ejecución de la Actuación, los siguientes compromisos adicionales de interés público:

Por ejp.: Aportaciones voluntarias a los patrimonios públicos de suelo; financiación de obras adicionales a las mínimas legalmente establecidas; financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental; financiación de obras ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.

En [...], a [] de [] de [].

Firmado [].

4. MODELO DE CONVENIO URBANÍSTICO DE UNA ACTUACIÓN URBANIZADORA

PREÁMBULO

El presente Convenio se formaliza en cumplimiento de lo previsto en el artículo 131-4 de la LOUA, en relación con la Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la [unidad o unidades de ejecución] del Plan General de Ordenación Urbana de esta localidad.

INTERVIENEN

De una parte, en calidad de Urbanizador: D. [], con NIF: [], mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en [], quien actúa en nombre de la mercantil [], con CIF: [], cuya representación ostenta en calidad de [], en virtud de [APODERAMIENTO] otorgado en escritura de fecha [FECHA] autorizada por el Notario [].

De otra parte D. [], como **Alcalde-Presidente** del Municipio [] según certificación expedida por el Secretario municipal.

ESTIPULACIONES

1. Compromisos del urbanizador respecto a los objetivos básicos de la actuación: obras de urbanización, cesiones de terrenos y reparcelación de los mismos

1.1. Obras de urbanización a las que se refiere el presente convenio

Son las previstas en la Alternativa Técnica de la Actuación Urbanizadora aprobada y en la resolución de adjudicación de la misma adoptado por el [órgano competente] del [Ayuntamiento] para el desarrollo de la [unidad o unidades de ejecución] del Plan General de Ordenación Urbana de [].

El Urbanizador se compromete a promover la ejecución material de todas ellas.

1.2. Elaboración de proyectos y documentos que corresponde promover al urbanizador

1.2.1. El Proyecto de Reparcelación (voluntaria o forzosa), necesario para ejecutar la urbanización.

También se compromete a legalizar todas las instalaciones ante los organismos oficiales competentes y entregar en el Ayuntamiento una copia de cada Proyecto y Certificados Finales de Obra diligenciados por los organismos oficiales correspondientes.

- 1.2.2.** Las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización que, eventualmente, resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la Actuación aprobada, de acuerdo con las directrices de la Administración actuante y las previsiones de este Convenio.
- 1.2.3.** Los presupuestos de Gastos de Urbanización adjuntos a modificaciones del Proyecto de Urbanización que, en su caso, hubieran de elaborarse para el mejor desarrollo de la Actuación aprobada.
- 1.2.4.** Las Hojas de Liquidación que, en su caso, hubieran de elaborarse para girar las Cuotas de Urbanización a los propietarios afectados por esta Actuación.

1.3. Contratación de obras

En virtud de lo establecido en el artículo 130-5-c), el Urbanizador procederá a la contratación de las Obras de Urbanización satisfaciendo los principios básicos de publicidad y concurrencia, estableciéndose en este Pliego la aplicación supletoria de lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público, por el procedimiento establecido para las obras por concesionario de obras públicas, anunciando la licitación de las mismas en los diarios oficiales legalmente exigidos y sobre la base del correspondiente Pliego de Condiciones de Contratación que se comunicará previamente al Ayuntamiento para su autorización en relación a su adecuación a la legalidad, quien dispondrá de un mes para ello.

1.4. Financiación de los gastos de urbanización

Corresponderá la financiación de los Gastos de Urbanización íntegramente al Urbanizador, sin perjuicio de su derecho a resarcirse de ellas por cuenta de los propietarios adjudicatarios de solares resultantes de la Actuación conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable.

Los Gastos de Urbanización que el Urbanizador se compromete a financiar son todas las establecidas en el apartado [] de la Proposición Jurídico-Económica aprobada, a la que este Convenio acompaña, contenido se adjunta como documento inseparable a este Convenio.

1.5. Entrega de terrenos

El Urbanizador se compromete a gestionar la entrega, en virtud de la Reparcelación, a favor de la Administración, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos con destino dotacional público y uso de zonas verdes, equipamientos y sistema viario incluidos en el ámbito de la Actuación, así como los correspondientes a la participación pública en las plusvalías generadas por la Actuación.

1.6. Reparcelación

Corresponde al Ayuntamiento aprobar -previos los trámites pertinentes- el Proyecto de Reparcelación -forzosa o voluntaria- que el Urbanizador presente, con ese fin, a su consideración.

1.7. Otros compromisos adicionales de interés público del urbanizador

Como se establece en el apartado [] de la Proposición Jurídico-Económica aprobada, el Urbanizador adquiere voluntaria y exclusivamente a su cargo, los siguientes compromisos adicionales de interés público:

1.- []

[...]

2. PLAZOS

2.1. Plazos

El plazo del que dispone el Urbanizador para finalizar las obras de urbanización a las que se refiere la cláusula 1.1. es de [] desde su inicio.

Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución de las obras de urbanización se realizará (en su caso) en distintas fases, respetando, en todo caso, el plazo total de ejecución comprometido.

El Urbanizador someterá (en su caso) a la consideración del Ayuntamiento una propuesta de Fases de Ejecución junto al Proyecto de Urbanización o de Reparcelación.

En este supuesto, se podrán llevar a cabo recepciones provisionales parciales de fases o sectores que estén terminados y dispongan de autonomía funcional.

2.2. Plazos correspondientes a las fases de ejecución pormenorizadas

El Urbanizador se obliga adicionalmente a cumplir las siguientes fases pormenorizadas en la ejecución de la Actuación Urbanizadora:

2.2.1. Fase Preliminar

Corresponde a la formulación del Proyecto de Reparcelación (y en su caso de Urbanización o de las modificaciones que se hubieran establecido en la adjudicación de la Actuación Urbanizadora), documentación que se presentará ante el Ayuntamiento dentro de los primeros [] meses, a contar desde la adjudicación de la Actuación y la firma del correspondiente Convenio.

2.2.2. Fase de Ejecución

El inicio de las obras de urbanización no se producirá más tarde de []. Sin perjuicio de lo anterior, las obras deberán iniciarse dentro de los [] días siguientes al momento en que el Urbanizador tenga la plena disponibilidad de los terrenos necesarios para acometerlas. La disposición de los terrenos se produce con la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Las obras deberán concluir en los plazos señalados en la cláusula 2.1.

2.3. Suspensión del cómputo del plazo

Previo pronunciamiento favorable de la Administración, el cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otros motivos ajenos a la voluntad del Urbanizador insuperables, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la Actuación Urbanizadora aprobada.

2.4. Prórroga

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con al menos quince días de antelación respecto al vencimiento de los mismos, especificando un calendario de desarrollo de las distintas fases, trabajos y gestiones que integren la Actuación.

El Ayuntamiento, previos informes técnicos y jurídicos, resolverá lo que proceda respecto de dicha petición.

3. RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS A EFECTOS DE SU ELECCIÓN DE FÓRMULA DE PAGO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Con carácter previo a la formulación del Proyecto de Reparcelación por el Urbanizador, éste procederá a notificar, por cualquier medio que acredite la notificación de forma fehaciente, a los propietarios de suelo las características y condiciones básicas de la Actuación Urbanizadora que le ha sido adjudicada y, como mínimo, las siguientes: ámbito de la Actuación, plazos de ejecución, la totalidad de los Gastos de Urbanización (desagregadas en Presupuesto de Contrata de Obras de Urbanización y Beneficio del Urbanizador), aprovechamiento que le corresponde a los propietarios, Valor del

Suelo residual de repercusión Urbanizado y Sin Urbanizar, Cuotas de Urbanización y Coeficiente de Canje.

En dichas notificaciones, se otorgará el plazo de un mes a los propietarios de suelo para que elijan una de las fórmulas de pago establecidas legalmente, las cuales les serán explicitadas en las citadas notificaciones para el mejor conocimiento de sus destinatarios.

Las notificaciones a los propietarios de suelo realizadas en la forma establecida en la presente Condición, deberán aportarse junto con la presentación del Proyecto de Reparcelación ante el Ayuntamiento para su tramitación y posterior aprobación.

4. GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR

4.1. Garantía (de promoción) prestada por el urbanizador

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 130-5-i) de la LOUA, el Urbanizador ha prestado Garantía de Promoción del 7% por un importe de [] Euros, resultante de la aplicación del mencionado porcentaje al importe del Presupuesto de Contrata de las obras de Urbanización, en la Tesorería Municipal del [Ayuntamiento], en el plazo establecido al efecto en el acuerdo de la adjudicación definitiva de la condición de Urbanizador.

4.2. Garantías de retribución

4.2.1. En orden a exigir de los propietarios su retribución conforme a lo dispuesto en la Actuación Urbanizadora aprobada, el Urbanizador deberá asegurar ante el Ayuntamiento su obligación específica de convertir en solar la parcela de quien deba retribuirle mediante garantías irá constituyendo al aprobarse la Reparcelación en cuya virtud se le adjudiquen terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la Cuota de Urbanización.

4.2.2. El valor de dichas garantías será igual a la retribución que las motive, debidamente actualizado.

4.2.3. Las garantías consistirán en primera hipoteca sobre terrenos adjudicados al Urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la normativa de Contratación del Sector Público.

4.3. Cancelación parcial de garantías

Se hace constar expresamente que el Ayuntamiento podrá admitir y aprobar, con el Proyecto de Reparcelación correspondiente, un plan de cancelación progresiva de las garantías prestadas por el Urbanizador y contempladas en la cláusula precedente.

Esta cancelación parcial se llevará a cabo en función del valor de la obra realmente ejecutada conforme al presupuesto de Gastos de Urbanización aprobado administrativamente.

5. EL INCUMPLIMIENTO DE SUS COMPROMISOS POR EL URBANIZADOR Y SUS PENALIZACIONES

El incumplimiento por parte del Urbanizador del plazo de ejecución de la Actuación, determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación en los términos de la cláusula anterior.

Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, adeudará al Ayuntamiento los intereses de la cantidad que resultaría de descontar el valor de las obras realizadas al valor de las retribuciones ya percibidas.

6. RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La recepción de las obras de urbanización se producirá de acuerdo al procedimiento previsto en la LOUA y en el T.Rdo. 2/2008 de la Ley estatal.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que el Urbanizador propusiera, a través del Proyecto de Urbanización o de Reparcelación, la ejecución por fases y fuera favorablemente considerado por el Ayuntamiento, se podrán llevar a cabo recepciones provisionales parciales de las fases ejecutadas, siempre y cuando dispongan de autonomía funcional.

La conservación de las obras de urbanización, una vez éstas sean aceptadas, serán por cuenta de la Administración.

7. PLAZOS DE EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES RESULTANTES

El deber de solicitar licencia e iniciar las obras de edificación en un plazo no superior a [] será exigible a contar desde la finalización de las obras de urbanización.

8. PENALIZACIONES EN MATERIA DE DEMORA

Si el adjudicatario, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en mora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución establecido para la Actuación, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución del mismo con pérdida de la garantía de promoción o por la imposición de penalidad del 0,3% de los Gastos de Urbanización por cada día de

retraso, sin que en ningún caso dicho retraso pueda superar el 20% del plazo previsto, en cuyo caso procederá en los términos del Convenio la resolución del mismo.

* * *

En prueba de conformidad con las anteriores ESTIPULACIONES los comparecientes, en la representación que ostentan, lo suscriben y firman en [], a []

Firmas

El Alcalde. El Urbanizador.

5. MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA CONTRATACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1. OBJETO DEL CONTRATO

1.1. Será objeto de este Contrato la ejecución de la obra de urbanización de la Actuación Urbanizadora de la [unidad o unidades de ejecución] del Plan General de Ordenación Urbana de [] aprobado y adjudicado la condición de Urbanizador a la mercantil [...].

1.2. La obra se ejecutará según el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de [...] el día [...] de [...] de [...].

2. NORMAS REGULADORAS

2.1. Este Contrato se regirá por las cláusulas contenidas en el presente Pliego, en virtud de lo establecido en el artículo 130-5-c) de la LOUA, Pliego que será sometido a autorización previa del Ayuntamiento por plazo de un mes, cuyo control versará sobre su adecuación a la legalidad vigente.

2.2. Para lo no previsto en él, será de aplicación la LOUA y, supletoriamente, la normativa aplicable en materia de Contratación del Sector Público por Concesionario de Obra Pública.

2.3. El licitador acepta de forma expresa su sumisión a la normativa anteriormente citada así como a las cláusulas del presente Pliego. El adjudicatario se obliga al cumplimiento, bajo su exclusiva responsabilidad, de todas las disposiciones vigentes en materia laboral y de Seguridad Social y cualesquiera otras de carácter general.

2.4. El desconocimiento del Contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al Contratista de la obligación de su cumplimiento.

3. PRESUPUESTO

3.1. El Presupuesto de Licitación de las obras de urbanización es de [...] euros, coincidente con el Presupuesto de Contrata integrado en los Gastos de Urbanización aprobados como determinación de la Actuación de Urbanización adjudicada.

3.2. En este Presupuesto se incluyen absolutamente todos los factores de valoración y costes económicos, así como cualquier tributo que corresponda devengar por razón del presente Contrato y, en particular, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

3.3. Dicho importe incluye la Ejecución Material de las obras descritas en el Presupuesto de Licitación y sus instalaciones, los gastos generales, el beneficio industrial del Contratista, las obras provisionales, la contratación y consumos de servicios, materiales y suministros de todo tipo necesarios para la ejecución de la obra y cuantas actuaciones con cargo al Contratista se deriven de los pactos contenidos en el presente Contrato, según la oferta presentada y aceptada de adjudicación.

4. PAGO DEL PRECIO Y REVISIÓN DEL MISMO

4.1. En este Contrato *procede/no procede* la revisión de precios.

4.2. El Contratista tiene derecho al abono, con arreglo a los precios convenidos, de la obra que realmente ejecute con sujeción al Proyecto de Urbanización, a las modificaciones aprobadas y a las órdenes que en interpretación de aquéllos diera el Director Facultativo de las obras.

4.3 El importe de las Obras ejecutadas se acreditará mensualmente a la empresa contratante por medio de Certificaciones de Obra ejecutada.

4.4. Las Certificaciones de Obras tendrán siempre carácter provisional, quedando sujetas a las modificaciones o rectificaciones que procedan al realizarse la Liquidación Final, no suponiendo su abono, por tanto, ni recepción ni aprobación de las obras ejecutadas.

4.5. El pago se someterá al siguiente procedimiento:

- a) Las Certificaciones se valorarán a los precios unitarios de ejecución por Contrata que figuren en el Contrato de adjudicación del Contratista, aplicando sobre el total el Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) Dichas Certificaciones de obra deberán ser formuladas y entregadas por el Contratista a la Dirección Facultativa en los [...] primeros días de cada mes, debiendo corresponderse con los trabajos realizados del mes anterior.
- c) El Director Técnico dispondrá de un plazo de [...] días hábiles desde que le fuere presentada la relación valorada para examinarla y dar su conformidad o hacer, en caso contrario, las observaciones que considere oportunas. Se entenderá otorgada tácitamente dicha conformidad cuando hubiese transcurrido el último plazo aludido sin que hubiese manifestado nada en contrario de no mediar causa mayor.

- d) En las Certificaciones se contemplará la obra realmente realizada, no pudiendo en ningún caso reflejar como mayor importe de las mismas acopio de materiales realizado por el Contratista.
- e) En el supuesto de que sobre alguna partida no hubiese conformidad de las partes, se incluirá en la relación valorada la parte de la misma en la cual exista acuerdo y se desglosará aquella en la cual exista discrepancia, pasando a incluirse su definitivo importe en la primera relación valorada que se extienda.
- f) Una vez conformada por el Director Técnico, expresa o tácitamente, se enviará tres ejemplares de cada Certificación, junto con la factura correspondiente por triplicado, al domicilio del Urbanizador procediéndose a la devolución de uno de los ejemplares de la Certificación debidamente cumplimentada al Contratista.
- g) Del importe de cada Certificación, el Urbanizador retendrá el 5% en garantía de la correcta ejecución de las obras contratadas.
- h) El Urbanizador realizará el pago de la factura a los 120 días, como máximo, de la fecha de la recepción de la misma.

4.6. Al presentar las Certificaciones de Obras, el Contratista deberá aportar al Urbanizador el certificado de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias regulado en el artículo 43.1 f) de la Ley General Tributaria.

5. PLAZO.

5.1. El plazo total de ejecución previsto de las obras será de [...] meses, iniciándose su cómputo el día siguiente a la formalización del acta de replanteo y sin perjuicio de los plazos parciales que puedan fijarse al aprobar el Programa de Trabajo.

5.2. El acta de comprobación de replanteo y los plazos parciales que puedan fijarse al aprobar el Programa de Trabajo con los efectos que se determinen en la aprobación del mismo, se entenderán como integrantes del Contrato a los efectos de su exigibilidad. Como consecuencia de ello, cualquier retraso en el cumplimiento del plazo global o los parciales conllevará, sin perjuicio de la facultad de resolución por parte del Urbanizador, la imposición de las penalizaciones que se recogen en este Pliego.

5.3. El plazo contractual solo será prorrogable cuando concurren las circunstancias y requisitos exigidos por la legislación vigente de Contratos del Sector Público.

5.4. Cualquier adelanto en la terminación de la obra no supondrá que pueda solicitarse del Urbanizador un aumento del precio de ejecución convenido. El Contratista podrá desarrollar los trabajos con mayor celeridad de la necesaria o prevista en el Programa de Trabajo, para que las obras queden ejecutadas dentro del plazo que se pacta en

el Contrato, salvo que a juicio de la Dirección Facultativa existieren razones para estimarlo inconveniente.

5.5. La petición de prórroga por parte del Contratista, se realizará por escrito, y deberá tener lugar en el plazo máximo de [...], a contar desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso. En dicho escrito se alegarán las razones por las que el Contratista estime que no le son imputables las causas del retraso y se señalará el tiempo probable de duración de la prórroga, a los efectos de que el Urbanizador pueda, oportunamente y siempre antes de la terminación del plazo del Contrato, resolver sobre la concesión o no de la misma. De no solicitar el Contratista la prórroga en el plazo antes señalado, se entenderá que renuncia a su derecho, quedando facultado el Urbanizador, en tal caso, para conceder, dentro del mes último de vigencia del Contrato, la prórroga que juzgue conveniente.

6. GARANTÍAS PROVISIONAL Y DEFINITIVA

6.1. Todos los aspirantes que participen en el procedimiento de licitación de las obras de urbanización objeto del presente Contrato tendrán que constituir una Garantía Provisional por el importe de [...] €, equivalente al [...] % del Presupuesto de Licitación, en la forma y a los efectos previstos en la legislación básica de Contratos del Sector Público, a favor del Urbanizador de la Actuación Urbanizadora, la mercantil [...].

6.2. La Garantía Provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de licitación hasta la formalización del Contrato de ejecución con el adjudicatario. Será incautada la Garantía Provisional a los licitadores que retiren sus propuestas de licitación con anterioridad a la formalización del Contrato. La renuncia del adjudicatario a la formalización del Contrato conllevará, entre otros efectos, la pérdida de la Garantía Provisional.

6.3. La Garantía Provisional será devuelta a los interesados después de la formalización del Contrato.

6.4. En el caso de uniones temporales de empresarios, las Garantías Provisionales podrán constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida del [...] % y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal.

6.5. La Garantía Definitiva responderá de la ejecución de las obras de urbanización hasta su entrega y recepción por el Ayuntamiento y se determina por el importe de [...] € equivalente al [...] del Presupuesto de Licitación, en la forma y a los efectos previstos en la legislación básica de Contratos del Sector Público.

II. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

7. MODALIDAD CONTRACTUAL

El sistema de adjudicación será el de determinación de la oferta más ventajosa por procedimiento abierto.

8. DOCUMENTACIÓN EXIGIDA

8.1. Para participar en el concurso, el licitador deberá presentar en la Notaría de [...] situada en [...], dentro del plazo (mínimo de un mes) señalado en el Anuncio de Licitación contado a partir de la publicación en el Diario Oficial de la Junta de Andalucía, tres sobres cerrados (A, B y C), que se presentarán precintados, con la documentación que luego se especifica en idioma castellano, indicando en cada uno, la obra a la que se concurre, nombre y apellidos de quien firma la proposición y el carácter con que lo hace, todo ello de forma legible. Las plicas se presentarán en la Notaría indicada con anterioridad a las catorce horas del día señalado en el anuncio de la selección como último para la presentación de Ofertas, quedando depositadas en dicha Notaría hasta su apertura.

El licitador también podrá enviar los sobres a que se refiere el párrafo anterior por correo, dentro del plazo de admisión expresado en el Anuncio. En este caso, el licitador justificará la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciará la remisión de la oferta mediante fax o telegrama a la Notaría anteriormente citada, hasta las catorce horas del último día de presentación de ofertas. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el Anuncio. Transcurridos, no obstante, los diez días naturales siguientes a la fecha indicada sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

Cada licitador sólo podrá presentar una única oferta. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en 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 licitadoras y que sirvan de base para la adjudicación formarán parte del Contrato como elementos esenciales del mismo. Cualquier modificación de aquéllas que pretenda llevar a cabo la empresa adjudicataria deberá ser autorizada expresamente por el Urbanizador.

Las ofertas deberán mantenerse hasta que tenga lugar la adjudicación del Contrato.

En cada uno de los sobres figurará externamente el nombre del licitador y su firma o de persona que le represente, persona o personas de contacto, domicilio social,

teléfono, fax y correo electrónico a efectos de comunicaciones con la denominación de la obra.

Cada uno de los sobres incluirá en original o copia auténticas o autenticadas, la documentación exigida. En el caso de empresas extranjeras, su documentación oficial deberá ser transcrita de forma oficial al castellano.

Las proposiciones se presentarán escritas a máquina o informáticamente y no se aceptarán aquéllas que tengan omisiones, errores o tachaduras, que impidan conocer claramente los datos o requisitos para considerar la oferta.

La omisión de cualquiera de los documentos citados o la inobservancia estricta del cumplimiento de lo previsto en los apartados anteriores será motivo para la inadmisión de la oferta, salvo que se observen defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo cual se comunicará a los licitadores con el fin de que aporten los documentos o realicen las actuaciones que sean pertinentes.

De toda la documentación se presentará una copia en formato papel y otra copia en formato digital, preferentemente en formato .doc, .xls, .pdf, .dwg.

La documentación que deberán presentar los concursantes será la que a continuación se describe:

8.2. Sobre A: Proposición Económica

8.2.1. Contendrá una sola proposición económica. Deberá presentarse en sobre cerrado bajo el epígrafe "SOBRE A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA".

8.2.2. Será rechazada aquella oferta que no esté debidamente firmada o exceda del presupuesto máximo expuesto en este Pliego.

8.3. Sobre B. Capacidad para Contratar

Deberá presentarse, en sobre abierto, bajo el epígrafe "SOBRE B) CAPACIDAD PARA CONTRATAR" y deberá contener la documentación requerida en tal sentido por la legislación de contratos del Sector Público. En concreto se requerirá:

A) Documentos acreditativos de la personalidad del concursante

1. Escritura de constitución o de modificación del concursante, en caso de que sea persona jurídica, y acreditación de estar inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional,

en la que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

2. Documento Nacional de Identidad o el documento que, en su caso, haga sus veces si el concursante es persona física individual.
3. Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la Ley de Contratos del Sector Público o en forma sustancialmente análoga.

Será necesario igualmente, que dichas personas tengan abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, y que estén inscritas, en su caso, en el Registro Mercantil.
4. Tendrán capacidad para contratar, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate.

Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán poder acreditar que cumplen este requisito.

5. Cuando dos o más empresas concurren conjuntamente al concurso, cada una de ellas debe acreditar su personalidad y capacidad de obrar, presentándose al efecto, escrito firmado por todas dichas empresas, comprometiéndose de forma expresa a constituirse formalmente en una Unión Temporal de Empresas (UTE) en caso de resultar adjudicatarios y en el que deberán indicarse los nombres y circunstancias de los empresarios que las suscriben, la participación de cada uno de ellos en la futura UTE y la designación de la persona o entidad que durante la vigencia del contrato ostentará la plena representación de todos ellos frente a la Administración.

Todas las empresas que integren la UTE responderán solidariamente frente a la Administración del cumplimiento del Contrato.

B) Documentos acreditativos de la representación

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otros, presentarán documentación acreditativa de la representación debidamente bastantada y deberán

acompañar su Documento Nacional de Identidad, o la acreditación que, en su caso, haga sus veces.

C) Documentos que acrediten la solvencia económica, financiera y técnica

La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica del licitador se acreditará mediante la certificación de la clasificación exigida a continuación:

[...]

Las empresas extranjeras que no sean nacionales de un Estado miembro de la Unión Europea, acreditarán su solvencia económica y financiera de acuerdo con lo dispuesto en la legislación Básica de Contratos del Sector Público.

D) Declaración responsable en relación con la capacidad de obras y con las prohibiciones de contratar

Las ofertas deberán incluir declaración responsable de no estar incurso el licitador en prohibición de contratar conforme a la legislación Básica de Contratos del Sector Público, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Sin perjuicio de lo anterior, el empresario que resulte adjudicatario deberá presentar antes de la firma del Contrato, una certificación positiva de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social.

E) Resguardo acreditativo de la Garantía Provisional

Cada uno de los licitadores tendrá que aportar el resguardo que acredite la constitución de la Garantía Provisional.

En el caso de uniones temporales de empresarios, las Garantías Provisionales podrán constituirse por una o varias de las entidades participantes, siempre que en conjunto se alcance la cuantía de la Garantía Provisional y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal.

F) Declaración de empresas extranjeras de sometimiento a jurisdicción

Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del Contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pueda corresponder al licitador.

8.4. Sobre C. Propuesta Técnica

Deberá presentarse en sobre cerrado y lacrado bajo el epígrafe "SOBRE C) PROPUESTA TÉCNICA" y deberá contener la siguiente documentación:

- A) Estudio de mediciones, unidades de obra y presupuesto del Proyecto de Urbanización aprobado.
- B) Estudio del Proyecto desde el punto de vista constructivo y medios asignados a la ejecución de la obra, así como Plan de obra valorado.
- C) Capacidad técnica y organización para el desarrollo y ejecución de las Obras de Urbanización, así como propuesta de control de calidad y seguridad de la obra.
- D) Documento con aquellas mejoras técnicas sobre la ejecución de la obra.

9. BAJAS TEMERARIAS O DESPROPORCIONADAS

El Urbanizador podrá considerar, en principio, como desproporcionada o temeraria aquella proposición económica que incurra en alguno de los supuestos recogidos en la legislación Básica de Contratos del Sector Público, según el cual, se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

- A) Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al Presupuesto Base de Licitación en más de 25 unidades porcentuales.
- B) Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta si simultáneamente lo es también en dicho porcentaje al Presupuesto Base de Licitación.
- C) Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media.
- D) Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media solo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.
- E) En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.

El Urbanizador acordará requerir, mediante el otorgamiento de trámite de audiencia de [...] días naturales a todos los licitadores incurso en presunta temeridad para que justifiquen documentalmente la baja económica de la proposición presentada y aseguren su normal cumplimiento a través de la Garantía Definitiva complementaria.

Se advertirá a los referidos licitadores que la falta o insuficiente justificación de la baja temeraria, supondrá el rechazo de la proposición y la eliminación automática del licitador en el proceso licitatorio, lo que habrá de constar mediante diligencia en el acta notarial por el Urbanizador.

La información aportada por el licitador presuntamente incurso en temeridad, se someterá a informe técnico de profesional competente en la materia, a efectos de que verifique si resulta veraz la posibilidad de cumplir normalmente la oferta presentada según la justificación dada por el licitador presuntamente incurso en temeridad.

10. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

10.1. Para la selección del Contratista se aplicarán las siguientes reglas:

A) Al [...] día hábil a contar desde la finalización del plazo de [...] establecido en el Anuncio de Licitación para la presentación de las ofertas, el Urbanizador calificará previamente los documentos contenidos en el Sobre B, siempre que se haya presentado en tiempo y forma.

Para la subsanación de los defectos formales observados se concederá un plazo de tres días hábiles.

B) Una vez practicado lo anterior, el Urbanizador procederá, en acto público y bajo fe notarial, a la apertura de las ofertas (sobres A y C) de aquéllos que hayan sido calificados favorablemente. Las ofertas de los licitadores se protocolizarán al acta notarial del concurso.

C) La apertura de plicas se realizará bajo la dirección del Urbanizador y la fe pública del Notario, que hará constar las actuaciones e incidencias que se produzcan mediante diligencia en el acta del concurso. Igualmente, el Notario supervisará y asesorará sobre el cumplimiento de la legalidad formal durante el acto.

D) La adjudicación, junto con el resto de propuestas presentadas, incluidas las que hayan sido calificadas negativamente, serán comunicadas al Ayuntamiento en el plazo de 20 días desde la apertura de plicas para que proceda a su autorización previa en relación a su adecuación legal, disponiendo para ello el plazo de un mes.

11. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO

El concurso para la selección del Contratista de las obras de urbanización de la Actuación, se adjudicará tomando en consideración los siguientes criterios de adjudicación sobre la propuesta técnica y la oferta económica fijadas en esta cláusula.

- A) La valoración técnica del Proyecto de Urbanización implicará un [...] por 100 de la valoración total del concurso. Puntuación 0-100 puntos.
- 1) Estudio de mediciones, unidades de obra y presupuesto del Proyecto de Urbanización aprobado: (hasta [...] puntos)
 - 2) Estudio del Proyecto desde el punto de vista constructivo, asignación de medios mecánicos a la obra y Plan de Obra valorado: (hasta [...] puntos)
 - 3) Capacidad técnica y medios humanos asignados para el desarrollo y ejecución de las Obras: (hasta [...] puntos)
 - 4) Propuesta de mejoras técnicas sobre la ejecución de las Obras: (hasta [...] puntos)
- B) La valoración económica de las Obras implicará un [...] por 100 de la valoración total del concurso. Puntuación 0-100 puntos.
- 1) Valoración de la oferta económica (hasta [...] puntos).
 - 2) Mejoras en la forma de pago del Urbanizador (hasta [...] puntos).

III. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

12. OBLIGACIONES PREVIAS A LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

- A) Acusado recibo de la notificación de adjudicación definitiva, el Contratista, dentro del plazo de [...] días, deberá aportar los siguientes documentos:
- 1) Certificación del Registro Mercantil que acredite la subsistencia de los poderes del oferente, cuando el adjudicatario hubiere licitado mediante representación, así como, en su caso, escritura pública con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del Contrato se deriven hasta la extinción del mismo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de constitución de agrupación temporal de empresas cuando el licitante adjudicatario tuviere tal condición.
 - 2) Escritura de poder de la persona que actúa en representación de la sociedad o de la U.T.E., inscrita, en su caso, en el Registro Mercantil, salvo que aquella hubiese sido presentada en el momento de la licitación. La persona que

actúa en representación de la sociedad o de la U.T.E. deberán tener poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del Contrato se deriven hasta la extinción del mismo.

- 3) Documentación acreditativa de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por importe mínimo de [...] €), así como la existencia de un seguro de Responsabilidad Civil. La existencia de estos seguros se deberá acreditar en caso de ser la empresa seleccionada antes de la firma del Contrato.
 - 4) Plan de Seguridad y Salud, de conformidad con el artículo 7 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, se deberán presentar 3 (tres) ejemplares del mismo ante el Urbanizador antes de 5 días de la fecha de firma del Acta de Comprobación de Replanteo y deberá estar aprobado e ir acompañado del informe favorable del técnico designado como coordinador en materia de seguridad y salud.
 - 5) Al mismo tiempo, se advertirá la obligación de concurrir a la firma del documento de formalización del Contrato, en la fecha que se le dirá oportunamente.
 - 6) Simultáneamente, se comunicará al Contratista, en su caso, la designación de la Dirección Facultativa y del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.
- B) Si transcurrido el plazo establecido en el encabezado de este apartado, la empresa seleccionada no presentase la documentación requerida, la propuesta de selección quedará sin efecto y el Urbanizador procederá a formular nueva propuesta de selección sin perjuicio de exigir las responsabilidades que procedieran a la empresa que no hubiera cumplido el requerimiento.

13. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

La formalización del Contrato se llevará a cabo una vez autorizado por el Ayuntamiento quien dispondrá para ello de un mes y sólo podrá denegarlo por razones de legalidad y dentro de los [...] días siguientes a la notificación de la adjudicación del Contratista, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento. La Garantía Provisional no será devuelta hasta que se firme el Contrato, debiendo formalizarse, entonces, la Garantía Definitiva.

Una copia del presente Pliego aprobado, se unirá como Anexo del Contrato y deberá ser firmado por el adjudicatario en todas y cada una de sus hojas.

Con motivo de la formalización, el adjudicatario firmará su conformidad en los documentos del Proyecto de Obras que revisten carácter contractual.

El Contrato podrá elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite el Contratista, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

IV. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

14. COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO

14.1. Dentro de los [...] días siguientes de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, se practicará el acto de comprobación del replanteo previo de las obras conforme a lo dispuesto por la legislación de Contratos del Sector Público.

15. PROGRAMA DE TRABAJO Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

15.1. En el plazo de [...] días desde la fecha fijada para la firma del Acta de Comprobación del Replanteo, el 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 de fundamentales en que se haya considerado descompuesta la Obra y compatibles con el Plan de Control de Calidad.

15.2. 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.

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

16. NORMAS GENERALES

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

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

16.3. La Dirección Facultativa de las obras, para control de 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.

16.4. Queda prohibida sin la previa autorización y aprobación en su caso por parte del Urbanizador, la cesión del Contrato por parte del Contratista.

17. ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE LA OBRA

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

17.2. El 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.

17.3. El 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.

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

18. OBLIGACIONES

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

18.2. El Contratista deberá comunicar con una antelación de [...] días y por escrito al Urbanizador, la intención de celebrar subcontratos señalando la parte de la prestación que se pretende subcontratar y la identidad del subcontratista, así como justificando suficientemente la aptitud de éste para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y su experiencia. En el caso de que el subcontratista tuviera la clasificación adecuada para realizar la parte del Contrato objeto de subcontratación, la comunicación de esta circunstancia eximirá al contratista de la necesidad de justificar la aptitud de aquél. En todo caso el Urbanizador podrá vetar o solicitar justificadamente la sustitución de los subcontratistas seleccionados.

18.3. La autorización para subcontratar no eximirá al Contratista de ser el único responsable ante el Urbanizador de la total ejecución de la obra y la relación de la

subcontrata lo será únicamente con el Contratista, reservándose el Urbanizador y la Dirección Facultativa el derecho a solicitar la presencia de cualquier subcontratista en las reuniones de obra periódicas que se establezcan.

18.4. El Contratista tendrá la obligatoriedad de sujetar toda subcontratación a la Ley 32/2006, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, y en particular lo regulado en sus artículos 4, 5 y 8.

Asimismo, el Urbanizador podrá exigir al Contratista que justifique hallarse al corriente de sus obligaciones con subcontratistas y proveedores.

18.5. 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 Contratista y se entienden englobadas en el presupuesto.

18.6. El 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.

18.7. El Contratista deberá solicitar de la Administración Tributaria el certificado regulado en el artículo 43.1 f) de la Ley General Tributaria para ser presentado ante el Urbanizador en los supuestos establecidos en el presente Pliego.

18.8. El Contratista dispondrá del 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 ha indicado expresamente en su oferta.

18.9. Antes de dar comienzo a las obras, el Contratista comunicará a la Dirección Facultativa y al Urbanizador, por escrito, los técnicos por él designados para la coordinación y ejecución de obra, quienes quedarán adscritos a la misma. El representante técnico cualificado que ostente la representación del Contratista y la dirección de los trabajos, deberá conocer los términos de este Contrato, estará presente en todas las reuniones de la obra, con facultades para recibir y confirmar las órdenes de la Dirección Facultativa y las indicaciones del Urbanizador sobre el cumplimiento del Contrato. El Contratista no podrá cambiar al mencionado técnico sin conocimiento y aceptación del Urbanizador.

18.10. El Urbanizador podrá recusar justificadamente, durante la realización de la obra, a cualquiera de los técnicos o especialistas designados por el Contratista.

18.11. En el supuesto de que la Empresa adjudicataria este formada por una U.T.E. de dos ó más empresas, las mismas serán responsables solidarios cada una de las Empresas del resto que compongan la U.T.E. durante todo el tiempo de duración de ejecución de la obra, de los plazos de garantía y lo marcado por las leyes en vigor.

18.12. El 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 Contratista. Por consiguiente, cualesquiera multas, reclamaciones de cantidad, reclamaciones por sanción, despido, salarios de tramitación u otras cualesquiera de índole laboral en las que se viere o pudiere verse envuelto el Urbanizador por incumplimiento de las obligaciones del Contratista respecto de sus propios empleados o de los de sus subcontratistas, tanto en el aspecto estrictamente salarial como de Seguridad Social, de accidentes de trabajo, etc., podrán ser siempre compensadas automáticamente por el Urbanizador con las deudas que en cada momento pudiera tener pendientes con el Contratista o con las diversas garantías establecidas para la obra.

18.13. Es obligación del 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 del Urbanizador, 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.

19. RECEPCIÓN

19.1. Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización.

19.2. La recepción de las obras por el Ayuntamiento se llevará a cabo conforme a la normativa aplicable establecida en la LOUA y en el T.Rdo. 2/2008.

19.3. Una vez recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, y subsanados por el Contratista los reparos observados si los hubiera, se procederá a la liquidación total de cuentas entre las partes y a la devolución de la Garantía Definitiva, de acuerdo con las condiciones convenidas en este Pliego, excepción hecha de las retenciones, produciéndose la devolución del importe correspondiente al [...]%, y manteniendo el [...]% restante retenido durante el plazo de Garantía.

20. LIBRO DE ÓRDENES Y DE INCIDENCIAS

En la obra se llevará un Libro de Órdenes diligenciado previamente por la Dirección de Obra.

Dicho libro se abrirá en la fecha de firma del Acta de Comprobación de Replanteo y en él se anotarán todas las instrucciones, comunicaciones y órdenes emanadas del Director de Obra, autorizadas con su firma, debiendo el contratista firmar el “enterado” de las mismas.

El Libro de incidencias sobre el Estudio de Seguridad y Salud se llevará conforme a la normativa vigente en la materia.

V. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.

21. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS

21.1. Si el Contratista, por causas imputables al mismo, hubiera incurrido en demora de los plazos parciales de manera que haga presumir racionalmente la imposibilidad de cumplimiento del plazo final o éste hubiera quedado incumplido, se podrá optar indistintamente, por la resolución del Contrato con pérdida de la garantía y/o las retenciones practicadas o por la imposición de las penalizaciones previstas en este Pliego.

21.2. Las penalizaciones se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al Contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, cuando puedan deducirse de las mencionadas certificaciones.

21.3. Las penalizaciones son las siguientes:

[...]

22. RESOLUCIÓN

24.1. Será aplicables al presente Contrato las causas de resolución establecidas en la legislación Básica de Contratación para el contrato de obras públicas.

24.2. En caso de resolución del Contrato entre el Urbanizador y el Contratista, se ofrecerá la posibilidad de suscribir un nuevo Contrato al resto de licitadores según el orden de prelación en que hayan quedado sus ofertas. El nuevo Contratista deberá asumir las mismas obligaciones que el inicial, salvo aquéllas que ya hayan sido debidamente cumplidas.

24.3. Procedimiento para la resolución:

A) Cuando por cualquiera de las causas antedichas, cualquiera de las partes comunique a la otra su intención de resolver el Contrato, procederá la inmediata paralización de las obras con carácter cautelar y el levantamiento de Acta Notarial

para hacer constar su estado, con precisión de partidas realizadas y su medición. El Acta se instrumentará por la Dirección Facultativa con asistencia, o al menos citación, de las partes.

- B) Previamente a la resolución del Contrato se exigirá el otorgamiento a la otra parte de un trámite de audiencia para que alegue lo que estime pertinente.
- C) Si fuera el Urbanizador quien unilateralmente instare la resolución por las causa antedichas, la resolución definitiva producirá el efecto inmediato de entrar el Urbanizador en la plena posesión y disponibilidad sobre la obra, sin que el Contratista pueda oponer acción excepción alguna de carácter posesorio, toda vez que, para estos efectos, hace y acepta expresamente, la renuncia a cualquier tipo de acción posesoria.
- D) El Contratista deberá abandonar la obra y retirar las instalaciones auxiliares y el equipo aportado a la ejecución de la misma, en el plazo máximo de [...] días, entregando la plena posesión de la obra al Urbanizador, para que éste, si lo estima oportuno, pueda reanudar su ejecución.
- E) En caso de resolución del Contrato, se efectuarán las recepciones correspondientes, para los trabajos que estén terminados por completo y sean susceptibles de uso o servicio.

25. JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las discrepancias referentes a la ejecución, interpretación o resolución del presente Contrato serán resueltas de común acuerdo entre las partes.

En caso de no alcanzarse dicho acuerdo se recurrirá a los Juzgados y Tribunales de [...] con renuncia expresa al fuero propio que pudiera corresponderles.

En [...], a [] de [] de [].

Firmado [].

La aprobación de la Ley 2/2012 de Modificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía comporta la introducción de importantes innovaciones técnico-jurídicas de cierta complejidad aplicativa en materia de gestión urbanística que resulta conveniente explicar lo más didácticamente posible.

Así, se analizan las tres novedades de mayor contenido jurídico-urbanístico como son, el procedimiento de gestión en Suelo Urbano no Consolidado por incremento de aprovechamiento (actuaciones de dotación en terminología de la Ley Estatal T.Rdo. 2/2008), la ejecución sustitutoria en los procesos de edificación y rehabilitación (los operadores, ya denominados, agente Edificador y Rehabilitador) y la regulación del procedimiento concurrencial en la ejecución de actuaciones urbanizadoras (agente Urbanizador).

Para cada una de ellas, se procede a exponer sus bases conceptuales, la regulación específica en la LOUA, la formulación de ejemplos prácticos aplicativos y la propuesta de modelos de Bases, Pliegos de Condiciones y demás documentos necesarios para completar los procedimientos que comportan dichas innovaciones.

Con la finalidad de conseguir el mejor y mi profundo conocimiento y comprensión de sus contenidos entre los aplicadores del Urbanismo andaluz, se procede a su publicación, continuando la tradición divulgativa del Instituto Andaluz de Administración Pública.