



I. Disposiciones Generales

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ORDEN de 15 de enero 2010, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las bases generales para la adjudicación de programas de urbanización y las bases particulares tipo.

La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, introduce importantes novedades en materia de gestión urbanística, destacando la regulación del sistema de gestión indirecta por Urbanizador, que supone la introducción de prácticas reales de competencia en la actividad urbanística, mediante el diseño de un procedimiento en concurrencia competitiva para la adjudicación de los programas de urbanización.

El artículo 182 de la Ley otorga la competencia a los municipios para que mediante ordenanza aprueben las bases generales para la adjudicación de estos programas, así como las Bases Particulares. No obstante, el apartado cuarto del citado artículo dispone expresamente que el Departamento competente en materia de urbanismo, oído el Consejo de Urbanismo de Aragón, aprobará unas bases generales para la adjudicación de Programas de Urbanización que serán supletorias de las aprobadas por los municipios y unas bases particulares tipo para la adjudicación de programas de urbanización.

Por consiguiente, es necesario dictar la presente Orden con el objeto de aprobar las citadas Bases que puedan ser de aplicación supletoria por los municipios.

En virtud de todo lo expuesto y de acuerdo con las competencias atribuidas al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica de dicho Departamento, resuelvo:

Apartado único.—Aprobar las bases generales para la adjudicación de los programas de urbanización y las bases particulares tipo que se incluyen como anexos a la presente resolución.

Zaragoza, 15 de enero de 2009.

**El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y
Transportes,
ALFONSO VICENTE BARRA**

ANEXO I.**BASES GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN.****CAPÍTULO PRIMERO****INTRODUCCIÓN****BASE I. OBJETO Y FINALIDAD.**

Las presentes Bases Generales tienen por objeto regular las diferentes actuaciones jurídicas, económicas y administrativas que afecten al procedimiento de adjudicación de los Programas de Urbanización a desarrollar por gestión indirecta por Urbanizador.

BASE II. ÁMBITO DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN.

Los Programas de Urbanización deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas.

BASE III. OBJETIVOS FUNCIONALES BÁSICOS DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN.

Los Programas de Urbanización deberán 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 equipamientos públicos integrados en el ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente los suelos donde se deben materializar los aprovechamientos que, por cualquier título, deban corresponder al Municipio.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

BASE IV. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.

Las proposiciones 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 las correspondientes Bases Particulares, cumpliendo, en todo caso, lo establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón 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 del Programa de Urbanización tendrá el como mínimo el siguiente contenido de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley de Urbanismo de Aragón:

a) Memoria descriptiva de la programación propuesta, comprensiva de documento expresivo de la asunción de la ordenación establecida en el planeamiento.

b) Identificación de su ámbito.

c) Establecimiento o desarrollo de las Bases técnicas y económicas para gestionar la ejecución.

d) Anteproyecto de Urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización. Asimismo, cuando formen parte de la Alternativa Técnica propuesta, podrá ésta contener también Anteproyecto de obras determinadas de edificación.

e) Determinación del calendario de desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

d) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización, con expresión de los criterios Generales para evaluar el coste definitivo de su

indemnización que, en todo caso, deberá cuantificarse definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

2. La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión urbanística.

BASE VI. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

1. La Proposición Jurídico-Económica tendrá, como mínimo, el siguiente contenido de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Urbanismo de Aragón:

a) Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

b) Cargas de Urbanización del Programa de Urbanización.

c) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, y hayan de quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del Urbanizador y del pago de las Cargas de Urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

d) Regulación de las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas al modo de retribución del Urbanizador. Deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la reparcelación o reparcelaciones precisas. Dicha propuesta deberá incorporarse como Anexo al contrato para la ejecución del Programa de Urbanización.

e) Compromisos adicionales de interés público que, a su costa, asuma el Urbanizador, 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.

f) Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Urbanizador o los propietarios.

2. La Proposición Jurídico-Económica determinará las magnitudes económicas del Programa de Urbanización distinguiendo con claridad las siguientes:

a) Presupuesto de Contrata, que incluirá la estimación preliminar del Presupuesto de Contrata de las obras de urbanización que devendrá en definitiva tras la contratación de las obras de urbanización.

b) Coste de redacción de los proyectos técnicos, especificando el de cada proyecto.

c) Gastos de gestión del Urbanizador, calculados en un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores.

d) Beneficio empresarial del Urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los tres conceptos anteriores. El beneficio empresarial del Urbanizador no podrá ser superior en ningún caso al diez por ciento de la suma señalada.

e) Cargas de Urbanización, calculadas conforme al artículo 146 de la Ley de Urbanismo de Aragón, que el licitador se compromete a repercutir como máximo a los propietarios, incluyendo la estimación de los costes de indemnización que pudieran existir y que, en todo caso, se determinarán definitivamente en el Proyecto de Reparcelación, especificando su importe incluyendo y excluyendo los tributos a que esté sujeto.

f) Coeficiente de Canje. Será la parte alícuota, expresada por referencia a la unidad, de los aprovechamientos objetivos susceptibles de apropiación

privada que corresponderá al Urbanizador como retribución por las Cargas de Urbanización aplicable, cuando proceda, la retribución en terrenos.

g) Precio del suelo a efectos del canje, aplicable cuando proceda la retribución en metálico. La determinación del Coeficiente de Canje como del precio del suelo, se apoyará en un estudio de mercado con identificación de los valores de repercusión de suelo, avalado por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente.

h) Valoración de los compromisos que el Urbanizador se proponga asumir conforme a lo establecido en la letra e) del apartado 1 anterior, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los costes de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

i) Garantía Definitiva, financiera o real, que se compromete a prestar el licitador si resulta adjudicatario del Programa. Cuando se ofrezca garantía real, deberá indicarse el porcentaje de los terrenos a los que se refiere la letra c) del apartado 1 anterior de este artículo que el licitador se compromete a afectar a estos efectos.

3. La Garantía Provisional deberá incluirse en la Proposición Jurídico-Económica y será suficiente cuando cubra un dos por ciento del Presupuesto de Contrata de obras. Su cuantificación, a los efectos de su presentación, se determina de la siguiente forma:

$$GP(€) = 0,02 \times 30 \text{ (€/m}^2\text{s)} \times ST \text{ (m}^2\text{s)} \times (IPC)^*$$

siendo GP, la Garantía Provisional, ST la superficie total de la actuación e (IPC)* el incremento anual, en tanto por uno, con respecto al índice de precios al consumo correspondiente al año 2009 de vigencia de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Si un licitador presentase varias Proposiciones Jurídico-Económicas para sus correlativas Alternativas Técnicas del mismo Programa de Urbanización, será suficiente que preste una sola garantía para todas por la de mayor importe. La Garantía Provisional se reintegrará o cancelará cuando la adjudicación devenga definitiva debiendo reajustarse, en su caso, en función

del presupuesto de contrata correspondiente al Programa aprobado, 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.

La Garantía Provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de Programa por los licitadores hasta la adjudicación, así como también responderá de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del contrato para el despliegue y ejecución de los Programas de Urbanización.

CAPÍTULO TERCERO

PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN DEL URBANIZADOR.

BASE VII. PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

1. Las Alternativas Técnicas de los Programas de Urbanización se presentarán por los interesados para su tramitación ante el Alcalde.

2. El Alcalde, dando cuenta de ello al Pleno del Ayuntamiento, podrá dictar una de las siguientes resoluciones:

a) Desestimar la Alternativa Técnica.

b) Acordar la tramitación en competencia de la Alternativa Técnica sometiéndola a información pública y posterior licitación, junto a las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes y junto a las Bases Particulares formuladas previamente para la adjudicación del Programa.

3. En el caso de la letra b) del número anterior, el acuerdo de tramitación en competencia incluirá el anuncio de información pública que tendrá, como mínimo, el contenido del artículo 183.3 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

BASE VIII. INFORMACIÓN PÚBLICA.

1. La información pública se convocará por plazo mínimo de dos meses contado desde la publicación del edicto mediante la inserción de anuncio en la

sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia, así como, cuando proceda, por superar el importe de las obras el umbral comunitario, en el Diario Oficial de la Unión Europea, publicación que se realizará con carácter previo a las anteriores, 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 desde la finalización del periodo de información pública anterior.

2. El plazo de presentación de alegaciones será improrrogable.

BASE IX. AVISO A LOS AFECTADOS.

1. 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.

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

BASE X. PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS (SOBRE A).

1. Durante el periodo de información al público, cualquier persona podrá presentar Alternativas Técnicas del Programa de Urbanización.

2. Las Alternativas Técnicas se presentarán en sobre abierto y a la vista.

BASE XI PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS (SOBRE B) Y DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES (SOBRE C).

1. Quienes, siendo o no propietarios de terrenos, deseen competir para ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de

Urbanización, 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 alguna de las presentadas. Asimismo, presentarán también, la documentación relativa a la capacidad y solvencia del licitador en los términos y con el contenido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las presentes Bases Generales y las Bases Particulares correspondientes 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 indicados se presentarán dentro del plazo de un mes contado desde la finalización del periodo de información pública.

BASE XII. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

1. Concluidos los trámites anteriores, se informará sobre la legalidad del procedimiento seguido y las Alternativas Técnicas presentadas y el Alcalde, dando cuenta en todo caso al Pleno del Ayuntamiento, podrá acordar una de las siguientes resoluciones:

a) Seleccionar una Alternativa Técnica 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.

b) Rechazar razonadamente todas las Alternativas Técnicas por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo no programar el terreno. En ningún caso procederá el rechazo de las Alternativas Técnicas cuando se ajusten a los criterios que, para su redacción, establezca el planeamiento que resulte de aplicación.

2. El plazo para que el Alcalde resuelva sobre la selección de una Alternativa Técnica es de tres meses, si sólo hubiera una Alternativa Técnica sin competencia, o de nueve meses, en los demás supuestos, siendo así, que

en el caso de que transcurriera el plazo para resolver sin que se haya resuelto y notificada la selección referida, se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las Alternativas Técnicas.

3. El acuerdo de selección de la Alternativa Técnica convocará expresamente el acto de apertura de plicas de las Proposiciones Jurídico-Económicas dentro del mes siguiente. Este acuerdo tendrá carácter provisional y no surtirá efecto alguno respecto de los interesados hasta tanto no se haya adjudicado el Programa de Urbanización a alguno de los licitadores y decaerá definitivamente en el supuesto de que no se llegara a adjudicar el Programa.

BASE XIII. APERTURA DE PLICAS.

1. Tras la selección de la Alternativa Técnica y con una separación temporal mínima de cinco días respecto del acuerdo de selección, 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 a la Alternativa Técnica seleccionada.

2. Las plicas presentadas para el desarrollo de Alternativas Técnicas diferentes de la seleccionada, no serán abiertas y quedarán a disposición de sus respectivos proponentes.

BASE XIV. SEGUNDO PERIODO DE ALEGACIONES.

1. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de la apertura de plicas.

2. Durante el referido periodo, los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones.

BASE XV. ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE URBANIZACIÓN.

1. Transcurrido el plazo de la Base anterior, el Municipio procederá, previos los informes técnicos que procedan, a adjudicar el Programa de

Urbanización, debiendo ser los acuerdos de adjudicación debidamente motivados y congruentes con las Bases y las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes cuanto las mismas hubieran suscitado la presentación de Alternativas Técnicas.

2. Para adoptar la decisión sobre selección de la mejor Proposición Jurídico-Económica y adjudicación del Programa de Urbanización a su proponente, la Administración deberá atenerse a lo que se señalen las presentes Bases Generales, así como las Bases Particulares para la adjudicación del correspondiente Programa.

3. El plazo para que el Alcalde resuelva sobre la adjudicación del Programa de Urbanización es de seis meses, si sólo hubiere una Proposición Jurídico-económica sin competencia, o de nueve meses, en los demás supuestos, contados en todo caso desde el acto de selección de la Alternativa Técnica, resultando que si transcurriera el plazo para resolver sin que se hubiera resuelto y notificado la adjudicación se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las Proposiciones Jurídico-Económicas.

4. La aprobación y adjudicación de los Programas de Urbanización podrá condicionarse a la efectiva ejecución de actuaciones, previa o simultáneamente programadas, a riesgo y ventura del Urbanizador adjudicatario.

5. La adjudicación del Programa de Urbanización deberá notificarse y publicarse en los términos exigidos por las leyes.

BASE XVI. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN.

Los criterios de adjudicación del Programa de Urbanización, tanto de la Alternativa Técnica como de la Proposición Jurídico-Económica, serán, como mínimo los que se enumeran en los apartados siguientes, de acuerdo con el margen de ponderación establecido para cada uno de los criterios, y teniendo en cuenta que la suma total de las puntuaciones de la valoración de la

Alternativa Técnica y de la Proposición Jurídico-Económica ha de ser del 100% en cada uno de los casos.

1. DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

a) Mayor idoneidad del ámbito propuesto, en el caso de que las Bases Particulares recojan la posibilidad de plantear la incorporación de variantes sobre la delimitación: (entre el 10 y 20% de la puntuación).

b) Si en las Bases Particulares se recoge la posibilidad de poder plantear la incorporación de variantes en relación a la ordenación, la mayor asignación de dotaciones públicas y, en particular, de espacios libres, a costa del Urbanizador en las parcelas edificables que obtuviere, en su caso, en el proceso reparcelatorio: (entre el 10 y 20% de la puntuación).

c) Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la urbanización del ámbito correspondiente de acuerdo con la ordenación pormenorizada aprobada y atendidos los objetivos de la actividad urbanística y estatuto del ciudadano establecidos en la Ley de Urbanismo de Aragón: (entre el 10 y 20% de la puntuación).

d) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución: (entre el 10 y 20% de la puntuación).

e) Plazos más adecuados para la ejecución del Programa: (entre el 10 y 20% de la puntuación).

f) Menores plazos de edificación de las parcelas que, en su caso, correspondan al Urbanizador: (entre el 10 y 20% de la puntuación).

g) Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de las parcelas que, en su caso, correspondan al Urbanizador: (entre el 10 y 20% de la puntuación).

h) Mayores garantías de cumplimiento: (entre el 10 y 20% de la puntuación).

i) Otros criterios que el Ayuntamiento determine expresamente en las

Bases Particulares por resultar de interés general para la actuación (entre el 10 y 20% de la puntuación).

2. DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA.

a) Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios: (entre el 10% y el 30%).

b) Menor retribución al Urbanizador y menor Coeficiente de Canje: (entre el 10 y 30% de la puntuación).

c) Mayor compromiso del Urbanizador de destinar los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas protegidas. (entre el 10 y 20% de la puntuación).

d) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Urbanización justificada, bien por la propiedad del mismo, bien por el apoyo de los propietarios expresado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 172.1.c) de la Ley de Urbanismo de Aragón. (entre el 10 y 20% de la puntuación).

e) Mayor Garantía Definitiva que ofrezca cada proponente: (entre el 10 y 20% de la puntuación).

f) Otros compromisos adicionales a los contemplados anteriormente asumidos por el Urbanizador a su costa: (entre el 10 y el 20% de la puntuación).

g) Otros criterios incluidos por el Ayuntamiento en las Bases Particulares por resultar de interés general para la actuación: (entre el 10 y 20% de la puntuación).

BASE XVII. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

1. En el plazo de 1 mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del Contrato 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 que, en ningún caso podrá ser inferior a un 10 por ciento del valor de las Cargas de Urbanización, IVA no incluido, del Programa de Urbanización aprobado.

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

3. El documento de formalización será firmado por el Alcalde, el Urbanizador y el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público, anexando al mismo un ejemplar de las Bases Particulares de Programación y del Convenio Urbanístico.

4. El Contrato 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.

BASE XVIII. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN.

1. El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización confiere al Urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación previa prestación de la Garantía Definitiva que proceda, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.

2. Cuando no resulte seleccionado como Urbanizador quien, con su iniciativa, dio lugar a la tramitación en competencia o formuló la Alternativa Técnica seleccionada que total o parcialmente sirvió para la adjudicación del Programa de Urbanización, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de la Alternativa Técnica, el Proyecto de Urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

3. La aprobación y adjudicación de los Programas de Urbanización 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 DEL PROGRAMA DE URBANIZACIÓN

BASE XIX. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. El Urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento previa aprobación de este, en los términos y con las condiciones establecidas en la Ley de Urbanismo de Aragón.

2. El Urbanizador, siempre que lo haya indicado en la Proposición Jurídico-Económica podrá subcontratar la totalidad o parte de las prestaciones que le incumban, de acuerdo con los requisitos y procedimiento previstos en la Ley de Urbanismo de Aragón y, en concreto, las obras de urbanización en función de lo establecido en el artículo 175 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

BASE XX. 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 XXI. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN.

1. Los plazos máximos para la ejecución de las actuaciones por parte del Urbanizador se fijarán por las correspondientes Bases Particulares de cada actuación de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Aragón.

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, al planeamiento y al Proyecto de Urbanización que complementa al Anteproyecto presentado, deberá producirse en el plazo máximo de dos meses desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de la adjudicación del Programa de Urbanización.

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 el Programa de Urbanización se haya establecido el pago en terrenos edificables y el Urbanizador no haya asumido el compromiso de promover viviendas protegidas u otros usos de interés social en los terrenos que reciba como retribución, en el plazo de un mes desde la adjudicación del Programa 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 del Programa de Urbanización que le ha sido adjudicado y, como mínimo, serán las siguientes: ámbito de la actuación, plazos de ejecución, la totalidad de las Cargas de Urbanización desagregadas en presupuesto de contrata de obras de urbanización, gastos generales, estimación de los costes de indemnización que pudieran existir si no fuera posible su determinación precisa en esta fase, debiendo cuantificarse definitivamente en el Proyecto de Reparcelación, beneficio del 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 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 el Programa de Urbanización la retribución en metálico al Urbanizador conforme al artículo 179.2 a) de la Ley de Urbanismo de Aragón, el Proyecto de Reparcelación deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo de dos meses desde la aprobación del programa de urbanización.

e) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el máximo de un año desde la adjudicación del Programa de Urbanización y de un mes desde la aprobación 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.

f) 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 las Bases Particulares. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente Certificado Final de Obras expedido por la dirección facultativa de las mismas.

g) Plazo máximo de edificación de los solares de 4 años, a contar desde la recepción de las obras de urbanización, sin perjuicio de otro plazo que, en su caso, se establezca motivadamente en las Bases Particulares.

3. Los plazos previstos, podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Aragón y en la legislación de Contratos del Sector Público.

BASE XXII. PENALIZACIONES.

1. Las penalizaciones al Urbanizador serán las Generales establecidas por la normativa de Contratación del Sector Público, así como las reguladas en la Ley de Urbanismo de Aragón, o establecidas en las Bases Particulares de

aplicación.

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 del Contrato, 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% del precio del Contrato 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 Contrato la resolución del mismo.

BASE XXIII. MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE URBANIZACIÓN.

1. El Órgano de Contratación sólo podrá introducir modificaciones en el mismo 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 del Contrato.

3. Las modificaciones de los Contratos resultantes de la adjudicación de los Programas de Urbanización se sujetarán a lo establecido en los artículos 202, 217.1 y 2, 220.d) y e) y 258 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

4. Antes de aprobar modificaciones en el Contrato que comporte incrementos en las Cargas de Urbanización que han de asumir los propietarios, deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a quince días hábiles. De oponerse a la modificación, se estará a lo dispuesto en la letra b) del artículo 174 y en el 180 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

BASE XXIV. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. El Contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo,

extinguiéndose una vez el Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.

2. El procedimiento de recepción, así como el plazo de garantía de las obras de urbanización, serán los establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.

CAPÍTULO QUINTO

CUESTIONES FINALES

BASE XXV. RESOLUCIÓN.

1. Serán causas de resolución del Programa de Urbanización las establecidas en el artículo 190 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

2. La resolución del Programa Urbanización se decidirá previa audiencia del Urbanizador y conllevará la cancelación de la programación con los efectos que procedan conforme a lo establecido en el artículo 190.3 y 4 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

BASE XXVI. 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 contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las presentes Bases y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en la Ley de Urbanismo de Aragón.

BASE XXVII. RÉGIMEN JURÍDICO.

Los Programas de Urbanización se rigen por la Ley de Urbanismo de Aragón, las presentes Bases Generales para la adjudicación de Programas de Urbanización del Municipio, las Bases Particulares correspondientes, así como, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para el contrato de gestión de servicios públicos.

BASE XXIX. 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.

ANEXO II

BASES PARTICULARES TIPO.

BASE I. OBJETO DE LAS BASES PARTICULARES.

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

BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente documento se rige por la Ley de Urbanismo de Aragón, las Bases Generales para la adjudicación de Programas de Urbanización del Municipio de [...], aprobadas por acuerdo plenario adoptado en Sesión de [...], (o en su caso, por las Bases Generales para la adjudicación de Programas de Urbanización aprobadas mediante Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 182.4), 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.

BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

La ordenación urbanística aplicable a la actuación de urbanización es la que figura en el Anexo [...].

BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Los documentos técnicos *de ordenación (Plan Parcial, Estudio de Detalle)* y *de gestión (Anteproyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación)* deberán contar con las siguientes prescripciones técnicas

mínimas:

A) *Documento de la Ordenación, en el caso de admisibilidad de variantes.*

[...]

[Deberá indicarse, en su caso, la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos del Programa de Urbanización que en las mismas se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a los que estas variantes deberán ajustarse que, en ningún caso, deberán afectar a determinaciones esenciales de la Ordenación Pormenorizada que pudieran desnaturalizar la aprobada ni los elementos de la Ordenación Estructural. No obstante, no se considerarán variantes estructurales, por lo que serán admisibles, en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma]

B) *Anteproyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación*

[...]

BASE V. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE URBANIZACIÓN.

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

A) La presentación de los textos refundidos, en su caso, correspondientes *al Planeamiento* y al Anteproyecto de Urbanización, deberá producirse en el plazo máximo de [...] desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de la adjudicación del Programa de Urbanización.

B) La presentación del Proyecto de Urbanización definitivo deberá tener lugar en el plazo de [...] desde la formalización del Contrato entre el Urbanizador y el Ayuntamiento.

C) El inicio del procedimiento de selección del contratista responsable de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

D) En el supuesto de que la aprobación del Programa de Urbanización haya establecido el pago en terrenos edificables y el Urbanizador no haya asumido el compromiso de promover viviendas protegidas u otros usos de interés social en los terrenos que reciba como retribución, en el plazo de [...] desde la adjudicación del Programa, 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 del Programa de Urbanización que le ha sido adjudicado y, como mínimo, las siguientes: ámbito de la actuación, plazos de ejecución, la totalidad de las Cargas de Urbanización conforme a lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Urbanismo de Aragón, desagregadas en Presupuesto de Contrata de Obras de Urbanización, Gastos Generales y estimación de los costes de indemnización que pudieran existir,, en el caso de imposibilidad de su determinación precisa en la fase de Programación, debiendo cuantificarse definitivamente y en todo caso, en el Proyecto de Reparcelación. Asimismo, se incluirá el Beneficio del Urbanizador, el aprovechamiento que les corresponde a los propietarios, así como el Valor residual de repercusión del suelo urbanizado y sin urbanizar, Cuotas de Urbanización y Coeficiente de Canje, apoyados en un estudio de mercado con identificación de los valores de repercusión de suelo avalado por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente.

En dichas notificaciones se otorgará el plazo de (...) 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.

E) 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 el Programa de Urbanización la retribución en metálico al Urbanizador conforme al artículo 179.2 a) de la Ley de Urbanismo de Aragón, el Proyecto de Reparcelación deberá comenzar su tramitación en el plazo máximo de [...] desde la adjudicación del Programa de Urbanización.

F) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el máximo de [...] desde la adjudicación del Programa de Urbanización y de un mes desde la aprobación 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.

I) Plazo máximo de edificación de los solares de cuatro años, a contar desde la recepción de las obras de urbanización. Excepcionalmente, sobre la base del resultado del Informe de Sostenibilidad Económica aplicado a la capacidad municipal para conservar y mantener las infraestructuras y dotaciones públicas que vaya a recibir, podrá ampliarse el plazo a seis años para determinadas fases de la actuación.

J) Los plazos previstos podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Aragón y en la legislación de Contratos del Sector Público.

BASE VI. CAPACIDAD PARA SER URBANIZADOR.

A) Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Urbanización 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.

B) En ningún caso podrán promover Programas de Urbanización ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos de la normativa de Contratos del Sector Público.

C) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Agrupaciones de Interés Urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita.

BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA.

A) La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios: el Ayuntamiento deberá indicar expresamente qué medios van a utilizarse en cada supuesto, así como los criterios a fijar para su valoración.

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 el contrato, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y 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/o del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato.

5. Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al ejecutar el contrato.

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 la clasificación a los aspirantes a Urbanizador.

D) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados, a tal fin, por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

BASE VIII. GARANTÍAS.

A) Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación del Programa de Urbanización tendrán que constituir, en la forma y a los efectos previstos en la normativa de Contratos del Sector Público, una Garantía Provisional equivalente al 2 por ciento del presupuesto de contrata de las obras, IVA no incluido, cuantificada en la forma expresada en las Bases Generales.

B) La Garantía Provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de Programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del Contrato para el despliegue y ejecución de los Programas de Urbanización.

Si un licitador presentase Proposición Jurídico-Económica a cada una de las diferentes Alternativas Técnicas, será suficiente que preste una sola garantía para la de mayor importe.

C) La Garantía Provisional se reintegrará o cancelará cuando la adjudicación devenga definitiva debiendo reajustarse, en su caso, en función del presupuesto de contrata correspondiente al Programa aprobado. Quien no haya resultado adjudicatario provisional podrá pedir su devolución tan pronto le interese apartarse del procedimiento. El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos, perderá la Garantía Provisional, salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó.

D) La Garantía Definitiva, a constituir en la forma y a los efectos previstos en la normativa aplicable en materia de Contratos del Sector Público, se establece en un 10 por ciento mínimo del valor de las Cargas de Urbanización, IVA no incluido, del Programa de Urbanización aprobado. Se ingresará en plazo máximo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

BASE IX. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

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

B) Las ofertas estarán integradas por tres Sobres identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente con la siguiente documentación:

SOBRE A: Alternativa Técnica, que se presentará a la vista.

SOBRE B: Proposición Jurídico-Económica; se presentará en sobre cerrado.

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

BASE X. ALTERNATIVA TÉCNICA.

A) La Alternativa Técnica del Programa de Urbanización tendrá el contenido mínimo dispuesto en el artículo 171 de la Ley de Urbanismo de Aragón, a saber:

1. Memoria descriptiva de la programación propuesta, comprensiva de documento expresivo de la asunción de la ordenación establecida en el planeamiento.

2. Identificación de su ámbito.

3. Establecimiento o desarrollo de las Bases técnicas y económicas para gestionar la ejecución.

4. Anteproyecto de Urbanización comprensivo, al menos, de la definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; la memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar; la definición de los recursos disponibles para los

abastecimientos básicos, así como modo de obtención y financiación; las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa, o bien, en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste en relación con su depuración e impacto ambiental; y la capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización. Asimismo, cuando formen parte de la Alternativa Técnica propuesta, podrá ésta contener también Anteproyecto de obras determinadas de edificación.

5. Determinación del calendario de desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

6. Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización, con expresión de los criterios Generales para evaluar el coste de su indemnización.

B) La Alternativa Técnica podrá ir acompañada de otros instrumentos de gestión urbanística.

BASE XI. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

A) La Proposición Jurídico-económica tendrá, como mínimo, el contenido mínimo del artículo 172 de la Ley de Urbanismo de Aragón, a saber:

1. Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

2. Cargas de urbanización del Programa de Urbanización, según el artículo 146 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

3. Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del Urbanizador y

del pago de las Cargas de Urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la reparcelación dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

4. Regulación de las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas a su modo de retribución. Deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la reparcelación o reparcelaciones precisas. Dicha propuesta deberá incorporarse como Anexo al contrato para la ejecución del Programa de Urbanización.

5. 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.

6. Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Urbanizador o los propietarios.

B) La Proposición Jurídico-Económica determinará las magnitudes económicas del Programa de Urbanización distinguiendo con claridad las siguientes:

1. Presupuesto de Contrata, que incluirá la estimación preliminar del Presupuesto de Contrata de las obras de urbanización.

2. Coste de redacción de proyectos técnicos, especificando el de cada proyecto.

3. Gastos de gestión del Urbanizador, calculados en un porcentaje de la

suma de los dos conceptos anteriores.

4. Beneficio empresarial del Urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los tres conceptos anteriores. El beneficio empresarial del Urbanizador no podrá ser superior en ningún caso al diez por ciento.

5. Cargas de Urbanización, calculados conforme al artículo 146 de la Ley de Urbanismo de Aragón, que el licitador se compromete a repercutir como máximo a los propietarios, especificando su importe incluyendo y excluyendo los tributos a que esté sujeto. Se incluirá la estimación de los costes de indemnización que pudieran existir en el caso de imposibilidad de su determinación precisa en esta fase, debiendo cuantificarse, y en todo caso, en el Proyecto de Reparcelación.

6. Coeficiente de Canje. Será la parte alícuota, expresada en tanto por uno y tanto por ciento, de los aprovechamientos objetivos susceptibles de apropiación privada que corresponderá al Urbanizador como retribución por las Cargas de Urbanización, aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.

7. Precio del suelo a efectos del canje, aplicable cuando proceda la retribución en metálico. Tanto la determinación del Coeficiente de Canje como del precio del suelo, se justificarán en un estudio de mercado con identificación de los valores de repercusión de suelo avalado por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente.

8. Valoración de los compromisos que el Urbanizador se proponga asumir a su costa conforme a lo establecido en el número 5 del apartado A) anterior, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los costes de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

9. Garantía Definitiva, financiera o real, que se compromete a prestar el licitador si resulta adjudicatario del Programa. Cuando se ofrezca garantía real, deberá indicarse el porcentaje de los terrenos a los que se refiere el número 3 del apartado A) anterior de este artículo que el licitador se compromete a afectar a estos efectos.

C) La Garantía Provisional deberá incluirse con la Proposición Jurídico-

Económica y será suficiente cuando cubra un dos por ciento del Presupuesto de Contrata de obras. Si un licitador presentase varias Proposiciones Jurídico-Económicas para sus correlativas Alternativas Técnicas del mismo Programa de Urbanización, será suficiente que preste una sola garantía para todas por 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.

BASE XII. PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN DEL URBANIZADOR.

El procedimiento licitatorio para la selección del Urbanizador se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Urbanismo de Aragón y las Bases Generales para la adjudicación de Programas de Urbanización del Municipio de [...], o supletoriamente, las Bases Generales para la adjudicación de Programa de Urbanización aprobadas mediante Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

BASE XIII. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE URBANIZACIÓN.

Los criterios de adjudicación a puntuar, dentro del marco de ponderación establecido en las Bases Generales relativos al Programa de Urbanización, 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 que estas Bases planteen la posibilidad de incorporar variantes en la delimitación de la actuación): [...] puntos

2. Si en las Bases Particulares se recoge la posibilidad de poder plantear la incorporación de variantes en relación a la ordenación, mayor asignación de dotaciones públicas y, en particular, de espacios libres, a costa del Urbanizador en las parcelas edificables que obtuviere, en su caso, en el proceso reparcelatorio: [...] puntos.

3. Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la urbanización del ámbito correspondiente de acuerdo con la ordenación urbanística y atendidos los objetivos de la actividad urbanística y estatuto del ciudadano establecidos en la Ley de Urbanismo de Aragón: [...] puntos

4. Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución: [...] puntos

5. Plazos más adecuados para la ejecución del Programa: [...] 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. Criterios específicos y adicionales de interés general para la actuación a incluir, en su caso, por el Ayuntamiento: [...] puntos.

B) DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA.

1. Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios: [...] puntos.

2. Mayor compromiso del Urbanizador de destinar los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas protegidas. [...] puntos.

3. Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Urbanización justificada, bien por la propiedad del mismo, bien por el apoyo de los propietarios expresado en la forma señalada en el artículo 172.1 c) de la

Ley de Urbanismo de Aragón: [...] puntos.

4. Menor retribución al Urbanizador y menor Coeficiente de Canje: [...] puntos.

5. Mayor Garantía Definitiva: [...] puntos

6. Otros compromisos adicionales a los ya contemplados de interés público a cargo del Urbanizador: [...] puntos.

7. Criterios específicos y adicionales de interés general para la actuación a incluir por el Ayuntamiento: [...] puntos.

BASE XIV. ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA.

A) La adjudicación del Programa de Urbanización se adoptará por el Alcalde desde el acto de selección de la Alternativa Técnica en el plazo de ... (seis meses máximo) si sólo hubiere una Proposición Jurídico-Económica o de ... (nueve meses máximo) en los demás supuestos.

B) Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya resuelto y notificado, se entenderá adoptado acuerdo de rechazo de todas las Proposiciones Jurídico-Económicas.

C) Con anterioridad a la firma del Contrato con el Ayuntamiento, el adjudicatario del Programa de Urbanización deberá presentar resguardo acreditativo de haber constituido la Garantía Definitiva en los términos previstos en las presentes Bases Particulares y aportar certificación positiva de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

BASE XV. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. El Urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento previa aprobación de este, en los términos y con las condiciones establecidas en la Ley de Urbanismo de Aragón.

2. El Urbanizador, siempre que lo haya indicado en la Proposición Jurídico-Económica podrá subcontratar la totalidad o parte de las prestaciones que le incumban, de acuerdo con los requisitos y procedimiento previstos en la Ley de Urbanismo de Aragón y, en concreto, las obras de urbanización en función de lo establecido en el artículo 175 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

BASE XVI. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

A) En el plazo de un mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del Contrato para el desarrollo y ejecución del mismo.

B) El documento de formalización será firmado por el Alcalde, el Urbanizador y el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público, anexando al mismo un ejemplar de estas Bases Particulares de programación y del Convenio de Urbanización suscrito por los propietarios que, voluntariamente, lo hayan solicitado.

C) El Contrato 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.

BASE XVI. CUMPLIMIENTO.

A) El Contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.

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 normativa de Contratación del Sector Público y a la legislación Estatal de Suelo.

BASE XVII. RESOLUCIÓN.

Serán causas de resolución del Programa de Urbanización las establecidas en el artículo 190 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

BASE XVIII. 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 contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las presentes Bases y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en la Ley de Urbanismo de Aragón.

BASE XIX. 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.

ANEXO I DE LAS BASES PARTICULARES TIPO.

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 Programa de Urbanización para el desarrollo de la [unidad o unidades de ejecución] según el edicto publicado en [en su caso, el Diario Oficial de las Comunidades Europeas], el Boletín Oficial de Aragón (Sección Provincial), así como en el diario [], formula la presente Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo del citado Programa 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 172 y concordantes de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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) Cargas de Urbanización del Programa de Urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

c) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito del Programa 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 las Cargas 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 los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él. Dicho Convenio Urbanístico recoge las determinaciones expresadas en la letra d) del número 1 del artículo 172 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

e) Compromisos adicionales al interés público que asume el Urbanizador a su costa.

f) Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Urbanizador o los propietarios.

3. Las magnitudes económicas del Programa de Urbanización son las siguientes:

a) Presupuesto de Contrata aprobado, sin perjuicio de su eventual ajuste definitivo a la baja en el proceso de contratación de las obras.

b) Coste de la redacción de los Proyectos técnicos, especificando el de cada proyecto.

c) Gastos de Gestión del Urbanizador (calculados en un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores).

d) Beneficio Empresarial del Urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los tres conceptos anteriores y que no podrá ser superior al 10% de dicha suma.

e) Cargas de Urbanización que el licitador se compromete a repercutir como máximo a los propietarios incluyendo la estimación de los costes de las indemnizaciones que pudieran existir y que, en todo caso, se determinarán definitivamente en el Proyecto de Reparcelación, especificando su importe, incluyendo y excluyendo los tributos a que esté sujeto.

f) Coeficiente de Canje, que determina el porcentaje de aprovechamiento equivalente al coste de las Cargas de Urbanización.

g) Precio del suelo a efectos de canje expresado en valor de repercusión del mismo, urbanizado y sin urbanizar, aplicable cuando proceda la retribución en metálico. La determinación del Coeficiente de Canje y del precio del suelo, se apoyará en un estudio de mercado con identificación de los valores de repercusión de suelo avalado por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente.

h) Valoración de los compromisos que el Urbanizador se proponga asumir a su cargo.

i) Garantía Definitiva, financiera o real, que se compromete a prestar el licitador si resulta adjudicatario del Programa.

j) Garantía Provisional que cubre el dos por ciento del Presupuesto de Contrata de obras.

k) Otros conceptos económicos que se considere oportuno incluir.

II. ALTERNATIVA TÉCNICA POR LA QUE SE LICITA

La Alternativa Técnica por la que se licita es la formulada por [...] para el Programa de Urbanización para el desarrollo [*unidad o unidades de ejecución*].

III. ACREDITACIÓN DE LA TITULARIDAD E IDENTIFICACIÓN GRÁFICA Y REGISTRAL DE LOS TERRENOS A DISPOSICION 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 del Programa y del pago de las Cargas de Urbanización.

IV. REGULACIÓN DE LAS RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y 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 así lo deseen que se adjunta como Anexo I y que es expresivo de los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones correspondientes.

V. COMPROMISOS ADICIONALES DE INTERÉS PÚBLICO QUE A SU COSTA ASUME EL 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 consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dichas clase suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.

VI. SUBCONTRATACIÓN DE OBRAS

Se plantea la posibilidad de proceder a subcontratar las siguientes prestaciones:

VII. MAGNITUDES ECONÓMICAS DEL PROGRAMA.

Conforme al artículo 172.2 de la Ley de Urbanismo de Aragón, se identifican las siguientes magnitudes económicas del Programa:

Concepto	BASE	IVA	TOTAL
Presupuesto de Contrata	[...] €	[...] €	[...] €
Coste de Redacción de Proyectos Técnicos (debe especificarse el de cada proyecto)	[...] €	[...] €	[...] €
Gastos de Gestión del Urbanizador	[...] €	[...] €	[...] €
Beneficio del Urbanizador (<10%)	[...] €	[...] €	[...] €
Estimación del coste de las indemnizaciones que pudieran existir y cuya determinación resulta imposible precisar en esta fase que, en todo caso, se determinarán definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.	[...] €	[...] €	[...] €
TOTAL (CARGAS DE URBANIZACIÓN)	[...] €	[...] €	[...] €

Coefficiente de Canje (expresado en tanto por uno y por ciento).
[...]

Precio del suelo a efectos de canje (en valor de repercusión de suelo urbanizado y sin urbanizar).
URBANIZADO: [...] € SIN URBANIZAR: [...] €

Valoración de los compromisos que el Urbanizador se propone asumir
[]

Garantía definitiva financiera (%)
[] % sobre Cargas de Urbanización, equivalente a [] €

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