



**ACTA Nº 11/2014**

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EN PRIMERA CONVOCATORIA EL DÍA 22 DE DICIEMBRE DE 2014.**

En la Villa de Campo de Criptana, a veintidós de diciembre de dos mil catorce, en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial, se reúne el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria en primera convocatoria presidida por la Primer Teniente de Alcalde D.ª María del Pilar Fernández Manzanares, por ausencia del Sr. Alcalde-Presidente D. Santiago Lucas-Torres López-Casero, asistiendo los Señores Concejales que seguidamente se citan, asistidos por la Secretaria General D.ª María Dolores Fernández Morón, que certifica:

**Asistentes:**

**Preside:**

D.ª. María del Pilar Fernández Manzanares.

**Concejales:**

D. José Muñoz Violero.  
D.ª Alicia Pérez-Bustos Manjavacas.  
D. Jesús Perucho Olivares.  
D.ª María del Rosario Calonge Sánchez.  
D. Pablo Cruz Amores.  
D.ª Ana Mª Medina Ortega.  
D. Jorge González Castillejos.  
D.ª Ana Josefa Sánchez Ruiz.  
D.ª Carmen Teresa Olmedo Pedroche.  
D. José Francisco Ramos Pedroche.  
D.ª Ana Pilar Díaz-Parreño Molina.  
D. Ángel Cañas Olivares.  
D. Ángel Pérez González.  
D.ª Mª de los Ángeles Pérez Abad.  
D. Agustín Olivares Muñoz.

**No asiste:**

D. Santiago Lucas-Torres López-Casero.

**Secretaria:**

D.ª María Dolores Fernández Morón

Abierta la sesión por la Presidencia a las veinte horas y cuarenta y cinco minutos, una vez comprobada por la Secretaria la existencia del quórum necesario para que pueda ser iniciada, se procede a conocer los asuntos incluidos en el Orden del Día, adoptándose los acuerdos que se relacionan:

**I) PARTE RESOLUTIVA**

**PROPUESTAS DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE OBRAS,  
SERVICIOS Y URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

**1).- EXPEDIENTE DE APROBACIÓN DE LAS BASES PARA APROBAR Y  
ADJUDICAR EL P.A.U.-U.A. Nº 2-SECTOR ENSANCHE OESTE.**

Cedida la palabra por la Presidencia a la Secretaria de la Corporación, la referida funcionaria da cuenta del referido expediente, que ha sido dictaminado favorablemente por unanimidad por la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo en su sesión de fecha 15 de diciembre de 2014; remitiéndose asimismo a las observaciones y sugerencias contenidas en su informe de fecha 22 de diciembre de 2014, del que se ha dado puntual cuenta a los miembros de la Corporación.

No habiendo ninguna intervención por parte de los Portavoces de los tres Grupos Políticos Municipales y, habiendo quedado enterados, se somete a votación el presente punto del orden del día, aprobándose por unanimidad de los dieciséis miembros asistentes de la Corporación, la adopción de los siguientes acuerdos:

**Primero.-** Aprobar inicialmente el texto de las "Bases para la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora y selección de Agente Urbanizador de la U.A. Nº 2-BERENGUEL II, del Sector SUB-OD ENSANCHE OESTE, del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana", incluyendo en el mismo las correcciones y sugerencias contenidas en el informe jurídico emitido por la Secretaria de la Corporación, una copia del cual se acompaña como documento anexo I.

**Segundo.-** Someter el expediente al trámite de información pública y audiencia a los interesados por un plazo de treinta días, insertándose los correspondientes anuncios tanto en el Boletín Oficial de la Provincia como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, plazo durante el cual se podrán presentar reclamaciones y sugerencias a las bases propuestas.

**Tercero.-** En el caso de que no se presentase reclamación o sugerencia alguna al texto de las bases, entender definitivamente aprobadas las mismas sin necesidad de adoptar nuevo acuerdo plenario.

**Cuarto.-** Finalmente, una vez aprobadas definitivamente las bases, ordenar la publicación íntegra de su texto en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, remitiendo el expediente tanto a la Administración del Estado como a la Administración autonómica a los efectos del artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local.

## **2).- EXPEDIENTE DE APROBACIÓN DE LAS BASES PARA APROBAR Y ADJUDICAR EL P.A.U.-ERAS DE LA AGUSTINA.**

Cedida la palabra por la Presidencia a la Secretaria de la Corporación, la referida funcionaria da cuenta del referido expediente, que ha sido dictaminado favorablemente por unanimidad por la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo en su sesión de fecha 15 de diciembre de 2014; remitiéndose asimismo a las observaciones y sugerencias contenidas en su informe de fecha 22 de diciembre de 2014, del que se ha dado puntual cuenta a los miembros de la Corporación.

No habiendo ninguna intervención por parte de los Portavoces de los tres Grupos Políticos Municipales y, habiendo quedado enterados, se somete a votación el presente punto del orden del día, aprobándose por unanimidad de los dieciséis miembros asistentes de la Corporación, la adopción de los siguientes acuerdos:

**Primero.-** Aprobar inicialmente el texto de las "Bases para la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora y selección de Agente Urbanizador del Sector SB-OD ERAS DE LA AGUSTINA, del Texto Refundido del Plan de Ordenación de Campo de Criptana", incluyendo en el mismo las correcciones y sugerencias contenidas en el informe jurídico



emitido por la Secretaria de la Corporación, una copia del cual se acompaña como documento anexo I.

**Segundo.-** Someter el expediente al trámite de información pública y audiencia a los interesados por un plazo de treinta días, insertándose los correspondientes anuncios tanto en el Boletín Oficial de la Provincia como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, plazo durante el cual se podrán presentar reclamaciones y sugerencias a las bases propuestas.

**Tercero.-** En el caso de que no se presentase reclamación o sugerencia alguna al texto de las bases, entender definitivamente aprobadas las mismas sin necesidad de adoptar nuevo acuerdo plenario.

**Cuarto.-** Finalmente, una vez aprobadas definitivamente las bases, ordenar la publicación íntegra de su texto en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, remitiendo el expediente tanto a la Administración del Estado como a la Administración autonómica a los efectos del artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local.

### **PROPUESTAS DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE HACIENDA, CONTRATACIÓN, RÉGIMEN INTERIOR Y ASUNTOS DE PLENO**

#### **3).- PROPUESTA DE ALCALDÍA DE ACUERDOS A ADOPTAR RESPECTO AL SERVICIO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA.**

Cedida la palabra por la Presidencia a la Secretaria de la Corporación, la referida funcionaria da cuenta de la propuesta de Alcaldía, que se transcribe a continuación:

#### **"PROPUESTA DE ALCALDÍA**

#### **ASUNTO: SERVICIO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA.**

*En fecha 25 de julio de 2005, la Junta de Gobierno Local acordó la adjudicación a la empresa E.S.T. ABREGO, S.L. del contrato administrativo para la prestación del servicio de información turística en la Oficina Municipal de Turismo; formalizándose el correspondiente documento administrativo el 4 de agosto de 2005, en el que, conforme a lo previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares aprobado en fecha 13 de junio de 2005 por resolución de Alcaldía, se preveía una duración inicial de dos años y la posibilidad de prórrogas anuales, sin que la duración total del contrato pudiese superar los cuatro años.*

*Con posterioridad, ambas partes suscribieron de mutuo acuerdo documento de finalización convencional en fecha 3 de agosto de 2007, del que se dio traslado a la Junta de Gobierno Local a efectos de la aprobación del mismo en calidad de órgano de contratación; acordándose por el referido órgano en su sesión de fecha 6 de agosto aprobar el texto del convenio de finalización suscrito, quedando por tanto resuelto, por mutuo acuerdo y en los términos estipulados, el contrato administrativo formalizado en su día entre ambas partes.*

*De acuerdo con el documento de finalización por mutuo acuerdo suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil E.S.T. ABREGO, S.L., las partes se comprometían a mantener y garantizar la prestación del servicio contratado en los términos y condiciones que venían rigiendo hasta la fecha, y en tanto no se hubiese contratado nuevamente por el Ayuntamiento la prestación del mismo (estipulación tercera); y quedando obligada la mercantil a entregar al Ayuntamiento cuantos bienes hubieren servido de soporte para el desarrollo de las actividades propias del servicio.*

*En noviembre de 2011, se incoa mediante providencia de Alcaldía expediente para la contratación del servicio de información turística del Ayuntamiento de Campo de Criptana, (EXP. AB.ADMVO.ESP./1/2012), quedando desierta la licitación convocada según acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en su sesión de fecha 11 de junio de 2012.*

*En febrero de 2013 se incoa nuevamente mediante providencia de Alcaldía expediente para la contratación del servicio de información turística, (EXP. AB.CONT.ESP./2 /2013), que al igual que el año anterior quedó desierta la licitación convocada, según acuerdo en este caso de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de abril de 2013.*

*Con objeto de buscar una solución a la prestación del servicio de información turística, atender de manera inminente ciertas necesidades cuya satisfacción requería de una respuesta lo más ágil, y a la vista del resultado fallido de las licitaciones convocadas, en fecha 14 de junio de 2013, mediante resolución de Alcaldía nº 286/2013, se acuerda, previa la tramitación del preceptivo proceso selectivo, la creación de una Bolsa de Empleo Temporal de Auxiliares de Información Turística, con el fin de hacer frente a las necesidades transitorias y/o temporales de personal en el Centro de Iniciativas Turísticas de Campo de Criptana.*

*El balance durante este año de la prestación del servicio de información turística ha sido positivo, lo que aconseja que por el Ayuntamiento se replantee el modo de gestión de este servicio, pasando de gestión indirecta como ha sido hasta ahora y en ese sentido han sido dirigidas las actuaciones municipales, convocando procesos de concurrencia competitiva para la contratación de dicho servicio, licitaciones que no han sido acogidas por la iniciativa privada a la vista del resultado fallido de las mismas, redirigiendo nuestro esfuerzos hacia otro modo de gestión.*

*No se puede olvidar por otro lado la incidencia que la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, ha tenido en la configuración de las competencias de las Entidades locales y prestación por éstas de sus servicios, y cuyo concreto alcance en el caso del Ayuntamiento de Campo de Criptana fue objeto de informe por la Secretaria de la Corporación en fecha marzo de 2014, y sometido en primer lugar al dictamen de la Comisión Informativa de Asuntos de Pleno de fecha 1 de abril, y posteriormente al Pleno de la Corporación en sesión de fecha 2 de abril.*

*Tal y como se dice en el referido informe, en materia de "Turismo", la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en la redacción dada por la LRSAL, en su artículo 25.2.h), atribuye a los municipios competencias en información y promoción de la actividad turística de interés y ámbito local; sin atribución competencial por tanto en cuanto a la gestión de actividades turísticas. La realización de cualquier actividad turística en términos de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha, deberá canalizarse por la vía del art. 86 de la LBRL, correspondiendo al Pleno la aprobación del expediente para el ejercicio de actividades económicas.*

*Estando por tanto clarificada que la cartera de servicios del Ayuntamiento, en esta materia en concreto, únicamente puede comprender aquellos relacionados a la información y promoción de la actividad turística, y considerando, por un lado, que tal y como refiere a su vez la Secretaria de la Corporación en el informe citado en el párrafo*



anterior, la LRSAL persigue entre otros objetivos "favorecer la iniciativa económica privada evitando intervenciones administrativas desproporcionadas", y que, por otro lado, es razonable prever para el próximo ejercicio 2015 un incremento importante en la demanda de información turística con motivo de los actos conmemorativos del IV Centenario de la Segunda Parte del Quijote, se estima conveniente y urgente tomar una serie de decisiones en torno al servicio turístico a prestar por el Ayuntamiento:

1º) En primer lugar, centrar la actividad municipal y los recursos públicos en la prestación del servicio de información turística, que comprende la atención directa al visitante como principal manifestación del mismo, pero sin olvidar la vertiente promocional que tiene cuando el destinatario del mismo es el sector mercantil privado (agencias, tour-operadores, ...); dejando para la iniciativa privada el desarrollo de cualquier actividad turística (servicio de guías) en consonancia con el espíritu de la LRSAL, favoreciendo la apertura de un mercado con grandes posibilidades de explotación y favorable repercusión en la economía local. En tal sentido, hay que recordar los talleres y cursos de formación promovidos y gestionados por el Ayuntamiento en este sentido:

- ✓ T. E. "GESTIÓN Y FORMACIÓN DE RECURSOS TURÍSTICOS Y MEDIO AMBIENTALES", solicitado por PROMANCHA, subvencionado por la Consejería de Empleo y Economía de la JCCM y cofinanciados por Fondo Social Europeo, cursado por 12 alumnos.
- ✓ CURSO "PROMOCIÓN TURÍSTICA LOCAL E INFORMACIÓN AL VISITANTE", subvencionado por la Consejería de Empleo y Economía de la JCCM y cofinanciados por Fondo Social Europeo, finalizado por 10 alumnos.

La decisión de dejar esa actividad con una clara naturaleza empresarial y mercantil al sector privado se justifica así en la pretensión de favorecer la creación de un yacimiento de recursos susceptibles de aprovechamiento y explotación local, y un revulsivo por qué no respecto a la economía local, siendo el momento más adecuado para ello aprovechando la intensa campaña promocional que se espera con ocasión del IV Centenario, tal y como sucedió en el 2005 con los actos conmemorativos del IV Centenario de la Primera Parte del Quijote.

2º) En segundo lugar, y visto el balance positivo que cabe extraer de este último año en cuanto a la atención al visitante por medios propios, se propone igualmente optar como sistema de gestión del servicio de información turística, la gestión directa con medios propios para lo que se requiere el acuerdo del Pleno de la Corporación (artículos 22.2. f) y 85.2 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local).

3º) En tercer lugar, por todas las razones hasta ahora expuestas, se interesa igualmente se acuerde entender justificada la declaración como servicio prioritario del servicio de información turística, declaración a efectos del artículo 21. Dos de la vigente Ley de Presupuestos Generales del Estado, y que figura con idéntica redacción en el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el 2015.

4º) En cuarto y último lugar, y como consecuencia de todo lo manifestado, procedería interesar de la mercantil E.S.T. ABREGO, S.L., la entrega al Ayuntamiento de Campo de

*Criptana de cuantas instalaciones, material y equipamiento venga disponiendo y sea de nuestra propiedad o esté obligada a su entrega en los términos del contrato y documento de finalización convencional suscritos por ambas partes en fecha 4 de agosto de 2005 y 3 de agosto de 2007.*

*La presente propuesta se redacta con objeto de que por el Pleno de la Corporación, previo dictamen de la Comisión Informativa de Asuntos de Pleno, se adopten los acuerdos que procedan. En Campo de Criptana, a 17 de diciembre de 2014."*

Asimismo, por la Secretaria de la Corporación se da cuenta de su informe favorable de fecha 18 de diciembre de 2014, que se adjunta como anexo, así como del dictamen favorable adoptado por unanimidad por la Comisión Informativa de Hacienda y Asuntos de Pleno en su sesión de fecha 22 de diciembre de 2014.

A continuación, la Presidencia abre un turno de intervenciones a cargo de los Grupos Políticos de la Corporación.

Interviene en primer lugar el señor Portavoz del Grupo Municipal de UPyD, D. Agustín Olivares Muñoz, quien manifiesta que se vota a favor pero considera que el cambio de gestión llega tarde y piensa que se podría haber hecho algo más desde el 2007, pero bienvenido sea en todo caso el cambio.

A continuación, la Presidencia cede la palabra a la Concejala Delegada de Turismo, D.ª Alicia Pérez-Bustos Manjavacas, quien dice que se ha licitado a veces, se ha quedado desierto, se han hecho esfuerzos, se han estudiado opciones en muchas ocasiones, se han hecho muchas cosas.

Finalmente interviene la Presidencia para decir que se ha trabajado todo el tiempo, esperamos que en esta ocasión dé resultado.

Cerrado el debate, y habiendo quedado enterados, se somete a votación el presente punto del orden del día, aprobándose por unanimidad de los dieciséis miembros asistentes de la Corporación, la adopción de los siguientes acuerdos:

**Primero.-** Centrar la actividad municipal y los recursos públicos en la prestación del servicio de información turística, que comprende la atención directa al visitante como principal manifestación del mismo, pero sin olvidar la vertiente promocional que tiene cuando el destinatario del mismo es el sector mercantil privado (agencias, tour-operadores, ...); dejando para la iniciativa privada el desarrollo de cualquier actividad turística (servicio de guías) en consonancia con el espíritu de la LRSAL, favoreciendo la apertura de un mercado con grandes posibilidades de explotación y favorable repercusión en la economía local.

**Segundo.-** Visto el balance positivo que cabe extraer de este último año en cuanto a la atención al visitante por medios propios, optar como sistema de gestión del servicio de información turística, la gestión directa con medios propios para lo que se requiere el acuerdo del Pleno de la Corporación (artículos 22.2. f) y 85.2 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local).

**Tercero.-** Entender justificada la declaración como servicio prioritario del servicio de información turística, declaración a efectos del artículo 21. Dos de la vigente Ley de



Presupuestos Generales del Estado, y que figura con idéntica redacción en el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el 2015.

**Cuarto.-** Interesar de la mercantil E.S.T. ABREGO, S.L., la entrega al Ayuntamiento de Campo de Criptana de cuantas instalaciones, material y equipamiento venga disponiendo y sea de nuestra propiedad o esté obligada a su entrega en los términos del contrato y documento de finalización convencional suscritos por ambas partes en fecha 4 de agosto de 2005 y 3 de agosto de 2007. **Dicha entrega deberá producirse a día 2 de enero de 2015.**

Y no habiendo más asuntos incluidos en el Orden del Día, la Presidencia levantó la sesión a las veinte horas y cincuenta minutos del día de la fecha, de lo que yo como Secretaria certifico.

Vº Bº.

LA PRIMER TENIENTE DE ALCALDE,

LA SECRETARIA,



Fdo.: M<sup>a</sup> del Pilar Fernández Manzanares



Fdo.: M<sup>a</sup> Dolores Fernández Morón.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Borrador de Acta ha sido expuesto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Campo de Criptana, conforme a lo establecido en el Art. 229 del R.O.F., en fecha ..... de ..... de 2.014. Certifico en Campo de Criptana, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.014

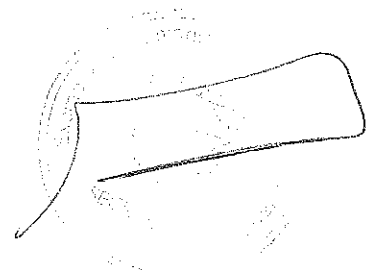
LA SECRETARIA GENERAL



Excmo. Ayuntamiento de  
**Campo de Criptana**

De: Secretaría General

A: Pleno



## INFORME

### **ASUNTO: BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE PAU.**

En relación con el expresado asunto, la funcionaria que suscribe, en el ejercicio de las funciones atribuidas por el artículo 2, letra a) del RD 1174/1978, de 18 de septiembre, emite el siguiente INFORME:

#### **LEGISLACIÓN APLICABLE**

- ✓ Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por RDLgvo. 2/2008, de 20 de junio (TRLS).
- ✓ Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).
- ✓ Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por DLgvo. 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU).
- ✓ Reglamento de la Actividad de Ejecución de Castilla-La Mancha, aprobado por D. 29/2011, de 19 de abril (RAE).
- ✓ Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por RDLgvo. 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSP).
- ✓ Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Único.-** Se remiten desde el Departamento de Urbanismo, con objeto de su inclusión en el orden del día de la sesión plenaria extraordinaria a celebrar el próximo lunes, 22 de diciembre, las "Bases para la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora y selección de Agente Urbanizador de la U.A. Nº 2- BERENGUEL II, del Sector SUB-OD ENSANCHE OESTE, del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana", y las "Bases para la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora y selección de Agente Urbanizador del Sector SB-OD ERAS DE LA AGUSTINA, del Texto Refundido del Plan de Ordenación de Campo de Criptana". En ambos casos, el contenido de las bases es similar, por lo que se informan de manera conjunta, refiriéndome en adelante a ambas como Bases PAUS.

Vienen informadas por la Técnico Urbanista mediante sendos informes de fecha 10 de diciembre, favorable en ambos casos; por el Técnico Municipal, con observaciones, en sendos informes de fecha 28 de noviembre; y dictaminadas favorablemente por la Comisión Informativa de Obras, Servicios y Urbanismo en su sesión de fecha 15 de diciembre.

#### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

##### **PRIMERO.- BASE IV. PRESCRIPCIONES RELATIVAS AL CONTENIDO TÉCNICO.**

A las observaciones realizadas por el Técnico municipal, en orden a la procedencia de incluir un tercer apartado en la letra A), y en lo que respecta al sistema general viario que conecta las carreteras N-420 y CM-3105, con la funcionalidad de una ronda oeste del



núcleo urbano, sistema al que hace mención la Técnico Urbanista en su informe, así como la ejecución de redes y conexiones, habría que añadir la necesidad de prever un mecanismo de anticipación de infraestructuras y servicios en los términos del artículo 39 y 86.2. letra b) del RAE (en el caso de la UA Nº 2 – BERENGUEL II):

#### ARTÍCULO 39. ANTICIPACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1. Cuando razones técnicas hagan imprescindible anticipar la implantación de infraestructuras o servicios públicos que abarquen o presten servicio a más de una actuación urbanizadora, deberá determinarse por el instrumento de planeamiento correspondiente qué ámbitos deberán costearlos, estableciéndose igualmente el porcentaje de participación correspondiente a cada uno de ellos y fijándose el modo y tiempo en que deberán abonarlos.

2. Los costes que cada ámbito haya de soportar conforme a lo establecido en el número anterior comprenderán todos los que haya conllevado la proyección, aprobación y ejecución de las infraestructuras y servicios implantados, incluso los intereses legales por el plazo que medie entre la fecha de su implantación y aquélla en que se produzca el reembolso; se imputarán en proporción al aprovechamiento del área o áreas de reparto a que pertenezcan; y su cuantía se fijará de conformidad al precio de adjudicación del Programa de Actuación, el cual se acreditará mediante certificación expedida por la Administración actuante.

3. La Administración actuante, en el marco del Programa de Actuación Urbanizadora que se tramite, podrá imponer a las personas propietarias de terrenos integrados o adscritos a la unidad de actuación que, con arreglo a la secuencia lógica de desarrollo, pretenda ponerse en servicio en primer lugar, la ejecución y el costeamiento de las infraestructuras y servicios aludidas en el número 1 anterior. En tal caso, los instrumentos que legitimen la ejecución de tales infraestructuras y servicios deberán ser tramitados y aprobados con anterioridad, indicando si los suelos cuya obtención resulte precisa quedarán o no adscritos a la unidad de actuación.

Esta obligación no podrá exigirse si simultáneamente no se reconoce, a las personas propietarias de las parcelas que deban sufragarlas, el derecho a ser reembolsados, en el marco de las posteriores actuaciones urbanizadoras, de los costes que excedan de los que la unidad, para contar con tales servicios, hubiera debido afrontar.

4. La aprobación de futuras programaciones cuyos ámbitos se sirvan de las obras así financiadas, determinará la obligación de las personas propietarias de las parcelas comprendidas en éstos, que se establecerá en el acuerdo de aprobación, de sufragar tales trabajos en iguales condiciones que la programación inicial, en la proporción que la Administración actuante establezca.

En el caso de que tales costes excedan de aquellos que el ámbito hubiera debido soportar, deberá reconocerse también a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el mismo el derecho a ser reembolsados del exceso que hubieren sufragado.

5. Los reembolsos o reintegros que se efectúen se entregarán por la Administración actuante a quien sea propietario de la parcela o parcelas que lo sufragaron en el momento en que la devolución de las cantidades vaya a efectuarse.

6. Las cantidades recaudadas de conformidad con lo previsto en este artículo quedarán afectadas al pago de las obras de urbanización diferidas que las hayan motivado o al reintegro del coste satisfecho por quienes las hubieran sufragado de forma anticipada.

7. Las cantidades reguladas en este artículo podrán ser establecidas y exigidas por la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas.

Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación urbanizadora, la Administración o las personas propietarias que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el



marco de ésta por el valor actual de aquéllas, en los términos establecidos en los números precedentes de este artículo.

**ARTÍCULO 86. BASES PARA LA FORMULACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR**

2. Las Bases para la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora regularán todos o algunos de los siguientes aspectos:

(...)

b) Las prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, deberán respetarse en la redacción del anteproyecto o, caso de que expresamente se requiera su presentación, proyecto de urbanización, de conformidad con lo que establece en las letras b) y c) del número 1 del art. 76 del presente Reglamento. Así mismo precisarán la descripción y prescripciones técnicas de las infraestructuras que hayan de anticiparse para la funcionalidad de la actuación y que tengan un ámbito de servicio que exceda del propio de la actuación urbanizadora.

De ahí que la alternativa técnica en el caso de la UA Nº 2 – BERENGUEL II, deba incluir las previsiones al respecto a través de propuesta de "instrumento de planeamiento" en los términos reflejados en los artículos transcritos. En tal caso, el instrumento que se proponga deberá someterse al informe de sostenibilidad económica requerido por el artículo 15.4 del TRLS:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por otro lado, y por las razones expuestas en el punto Séptimo del presente informe, procede la supresión de la referencia en la letra B) a la posibilidad de ejecución de las obras de urbanización por el agente urbanizador, al estar definidos los requisitos de solvencia conforme a los criterios establecidos en la normativa de contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios. Así mismo, de la redacción del artículo 86.2. letra d) del RAE, es opinión de la funcionaria que suscribe que la determinación de la ejecución de las obras por el urbanizador debe especificarse expresamente en las bases, no como mera posibilidad sino como objeto concreto de la licitación, al ser determinante no sólo a la hora de establecer los requisitos de capacidad de obra y solvencia, sino también los relativos a la publicidad. En apoyo de lo anterior, el artículo 104.2 del RAE viene a ratificar lo manifestado:

**ARTÍCULO 104. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

2. Lo dispuesto anteriormente no será de aplicación cuando, reuniendo el urbanizador los requisitos determinantes de la capacidad económica y técnica para ello, establecidos en las Bases, la ejecución directamente por la persona adjudicataria de las obras de urbanización hubiera formado parte del objeto del concurso conforme a determinación expresa de las referidas Bases para la adjudicación del Programa, en cuyo caso dicha ejecución se entenderá incluida entre las obligaciones a cumplir por el urbanizador en su condición de persona adjudicataria.

## **SEGUNDO.- BASE V. PRESCRIPCIONES RELATIVAS AL CONTENIDO ECONÓMICO Y JURÍDICO.**

En relación con el contenido de la proposición jurídico-económica:

a) Conforme al artículo 76.4. letra c) del RAE deberá incluir: *Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador y modo de cálculo de la misma, en caso de que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente a las cargas de urbanización que el urbanizador asume; o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de retribución de la gestión. El aprovechamiento que finalmente deba obtenerse se determinará con arreglo a lo establecido en el número 1 del art. 109 de este Reglamento.*

*(Artículo 109.1 RAE: En los casos en que proceda la contribución al pago de los gastos de urbanización en terrenos edificables, la proporción de éstos que corresponda ceder a la persona propietaria se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo (o susceptible de apropiación) calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de urbanización y el valor en venta de los solares resultantes de la correspondiente actuación urbanizadora.)*

No queda clara en las bases las previsiones al respecto.

b) Respecto al punto 2.6 (compromisos adicionales), se observa que el artículo 76.4 letra d) del RAE los admite en tres supuestos, pudiendo el agente urbanizador puede asumir en tales casos compromisos adicionales, y debiendo especificar la proposición jurídico-económica la incidencia económica de estos compromisos que asume el urbanizador con cargo a su beneficio empresarial: aportaciones al patrimonio público de suelo; obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente; o afectar los terrenos que se le adjudiquen, bien por corresponder a su derecho o bien en retribución de su gestión, a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que específicamente se determinen en las Bases o en la oferta de Programa o con fines de interés social.

La previsión del punto 2.6 de compromisos adicionales en suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario no se ajusta por tanto a dicha regulación del RAE.

c) Debe incluirse la determinación de la letra e) del artículo 76.4 del RAE: *El compromiso por parte del urbanizador de promover, en plazo inferior a veinticuatro meses o al que sea aplicable conforme a lo previsto en el número 2 del art. 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la edificación de los solares con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública de los que resulte adjudicatario en concepto de retribución por su labor.*

## **TERCERO.- BASE X. PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS (SOBRE A).**

Se sugiere incluir en la redacción una referencia expresa a los plazos para la presentación de alternativas en competencia de acuerdo con el artículo 88 del RAE:

**ARTÍCULO 88. PRÓRROGAS DEL PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS**



1. Si durante los primeros diez días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica que, dentro de los términos establecidos en las Bases de adjudicación, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con respecto a su ordenación detallada por que así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara la garantía establecida en las Bases, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida.

2. Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo mínimo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa durante el aludido plazo, haya sido éste prorrogado o no, se suplementará dicho período en los días necesarios hasta alcanzar el mínimo de veinte días para cada una de ellas.

3. Las prórrogas, en cualquiera de las modalidades descritas en los números anteriores, se harán constar en el expediente, se anunciarán en el tablón de anuncios del Municipio y se comunicarán a quienes, por desconocerlas, presenten plicas prematuramente. Asimismo también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

Así mismo, no procede la previsión recogida en el último párrafo de las bases ("Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, quien haya presentado la solicitud en cuya virtud se haya iniciado el procedimiento, podrá presentar una nueva alternativa ajustada a las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que finalmente resulten aprobadas"), al no tratarse de un procedimiento iniciado a instancia de particular.

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

Respecto al modo de presentación en sobre cerrado de la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio y documentación administrativa, se sugiere modificar la redacción de esta Base a fin de adecuarla a los principios inspiradores de la contratación en el sector público (artículo 86 del RAE), estableciendo mayores garantías en aras a garantizar el secreto de las proposiciones hasta el acto de apertura pública de las mismas (artículo 145.2 TRLCSP), pudiendo incluirse al texto de la misma previsiones similares a las recogidas en los pliegos de cláusulas administrativas aprobados por esta Administración, recogiendo a continuación un ejemplo de previsión al respecto:

*Finalizado totalmente el período de información pública y presentación de alternativas, cualquier persona podrá presentar proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios, en plica cerrada, durante los diez días siguientes a la finalización de dicho período, referidas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas, ya sea a la propia o a la del resto de concursantes. En todo caso, cada licitador tan sólo podrá presentar una única propuesta de convenio y una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica.*

*Los interesados en competir para ser seleccionados como adjudicatarios en el presente procedimiento presentarán sus propuestas en DOS sobres cerrados, numerados correlativamente, e identificados en su exterior, con indicación del procedimiento y alternativa técnica por la que compiten y firmados por el licitador o la persona que lo represente e indicación del nombre y apellidos o razón social en caso de persona jurídica. En el interior de cada sobre se hará constar su contenido en hoja independiente, enunciado numéricamente.*

## **SOBRES:**

**SOBRE Nº B**, denominado "**DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA PRESENTADA PARA EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PAU ...**": Contendrá la siguiente documentación, que deberá reunir los requisitos de autenticidad previstos en las leyes:

1. Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario y, en su caso, la representación del firmante de la proposición.

1.1 En caso de persona física o empresarios individuales, D.N.I. Dicho documento podrá ser original o copia que tenga carácter de auténtica, conforme a la legislación vigente.

En el caso de persona jurídica, escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible; si no lo fuere, escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

En el caso de Agrupación de Interés Urbanístico, escritura pública de constitución en la que consten los extremos del artículo 24.1.A) del RAE, y solicitud de inscripción en el Registro administrativo de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

1.2 Poder bastanteado, a costa del licitador, si obra en representación de otra persona o de alguna entidad, junto con una copia auténtica del Documento Nacional de Identidad del o los apoderados.

2. Documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera, mediante los medios señalados en la Base XIV.

3. Documentación acreditativa de la solvencia técnica o profesional acreditada mediante los medios señalados en la Base XIV.

4. Compromiso de adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes para ello, que deberán concretar en su candidatura u oferta.

5. Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar.

6. Certificados acreditativos de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la hacienda estatal, autonómica y local, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones legales vigentes.

7. Documento acreditativo de Alta en el Impuesto de Actividades Económicas y del pago del último recibo del mismo.

8. Todos los licitadores deberán señalar un domicilio para la práctica de notificaciones. Esta circunstancia podrá ser complementada indicando una dirección de correo electrónico y un número de teléfono y fax.

**Los mencionados documentos deberán presentarse en originales, copias auténticas o copias compulsadas.**

**La documentación exigida en estas bases deberá presentarse completa, no admitiéndose remisiones a documentos aportados en otros expedientes.**

**SOBRE Nº C**, denominado "**PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA Y PROPUESTA DE CONVENIO PRESENTADA PARA EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PAU ...**": Contendrá exclusivamente una sola oferta, firmada por el licitador o persona que lo represente. No podrá suscribirse ninguna propuesta en Unión Temporal con otro, si se ha hecho individualmente, o figurar en más de una Unión Temporal.



*En este mismo sobre se incluirá cuanta documentación haya de servir de soporte para la evaluación de las proposiciones conforme a los criterios recogidos en la base XVII apartado 2.*

#### **QUINTO.- BASE XII. APERTURA DE Plicas.**

Se sugiere la inclusión de un procedimiento de selección estructurado en dos fases, inspirado en el procedimiento de contratación pública (artículo 160.1 TRLCSP), con intervención de un órgano que asista con carácter previo al órgano competente para la adjudicación de la condición de urbanizador, a modo de Mesa de Contratación (artículo 320 del TRLCSP), y cuya actuación se ajuste a lo establecido en los artículos 90 y 93 del RAE.

A continuación se recoge un ejemplo de previsión al respecto, a añadir al texto de base propuesto:

*A) El acto de apertura de la documentación administrativa y plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas o del plazo de diez días a que se refiere la base IX A). En el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Campo de Criptana se anunciará el lugar y día en que tendrá lugar el acto público de apertura de plicas, lo que será comunicado a los licitadores mediante cualquier medio que permita su constancia.*

*A tales efectos, el órgano competente para la selección del urbanizador estará asistido por una Comisión, de cuya actuación y resultado de la misma dejará constancia levantando acta bajo fe pública administrativa y ante dos testigos.*

*Le corresponderá a dicha Comisión la calificación y examen de la documentación administrativa presentada, así como la apertura y examen de las proposiciones, elevando todo lo actuado, junto con los informes técnicos y jurídicos requeridos por el artículo 93.1 del RAE al órgano competente para la aprobación y adjudicación del PAU.*

*Formarán parte de dicha Comisión, la Secretaria de la Corporación, la Interventora de Fondos, el Ingeniero Técnico Municipal, el Arquitecto Técnico Municipal, y un representante por cada Grupo Político Municipal que actuarán como testigos. Estará presidida por el Alcalde Presidente de la Corporación, y actuará como Secretario/a, elevando acta bajo fe pública administrativa, la Técnico Urbanista de la Corporación.*

*B) Expirado el plazo establecido en la letra anterior, la Comisión se reunirá a los efectos de proceder, en primer lugar, a la apertura del sobre que contiene la documentación administrativa y calificación de la misma. De lo actuado se dejará constancia en el acta que necesariamente deberá extenderse.*

*Acto seguido se procederá, en acto público, a la apertura de las plicas presentadas. Comenzará el acto de apertura dando cuenta de las proposiciones presentadas y a su confrontación con los datos que figuren en el certificado extendido por el Secretario de la Corporación, tras lo cual se dará conocimiento al público del resultado de la calificación de la documentación administrativa, y se procederá a la apertura de las plicas presentadas, levantando acta de los actuado.*

*C) Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación a todos los efectos durante los veinte días siguientes al de apertura de plicas. A tales efectos el contenido de las plicas será objeto de información pública durante dicho plazo de veinte días.*

*Las personas competidoras, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones en una única que, acompañada de la correspondiente solicitud dirigida al Municipio, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.*

*D) La Comisión procederá a la valoración de las plicas presentadas conforme a los criterios recogidos en la base XVII, pudiendo para ello solicitar los informes técnicos que considere.*

oportunos.

E) Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, dentro del mes siguiente al acto de apertura de proposiciones jurídico-económicas formular oposición debidamente justificada a las previsión de costes de ejecución materia de las obras de urbanización de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 108.4 del RAE.

#### **SEXTO.- BASE XIII. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR.**

Se sugiere incluir la previsión del artículo 85.1.último párrafo del RAE, en caso de Agrupación de Interés Urbanístico:

*En ningún caso podrán resultar adjudicatarios de un Programa de Actuación Urbanizadora aquellos sujetos que están incurso en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación de contratos del sector público; limitación que se extenderá, en su caso, a la Agrupación de Interés Urbanístico a la que se hubieran incorporado, siempre que, de excluirse del cómputo la superficie aportada por la persona afectada por la prohibición, no se alcance la mitad de la superficie del ámbito de la actuación.*

Se aconseja igualmente incluir el siguiente texto referente a la capacidad de obrar en el ámbito de la contratación en el sector público (artículo 57.1 TRLCSP): *Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.*

#### **SÉPTIMO.- BASE XIV. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA.**

Se sugiere la modificación de la letra A) SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL, en cuanto a la referencia al contrato de servicios, al entender que, en este caso, los requisitos a exigir son los propios de un contrato de gestión de servicio público (artículos 86.2.letra d) y 89.2 del RAE), lo que conlleva descartar la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización. Por ese mismo motivo, procede la supresión de la referencia a tal posibilidad en la base IV, letra B).

Así mismo, de acuerdo con la CIRCULAR 1/2014, DE 1 DE FEBRERO, DE LA ABOGACÍA GENERAL DEL ESTADO, sobre el régimen transitorio aplicable a la modificación sobre clasificación de las empresas y requisitos mínimos de solvencia introducida por la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el sector público, y en los que respecta a la entrada en vigor de la nueva redacción de los arts. 75, 76, 77, 78 TRLCSP y del art. 79 bis, se supedita a las normas reglamentarias por las que se definan los requisitos, criterios y medios de acreditación que con carácter supletorio se establezcan para los distintos tipos de contratos, de modo que continúan vigentes los medios de acreditación de solvencia recogidos en los arts. 75, 76, 77 y 78 TRLCSP en su redacción anterior a la Ley 25/2013.

Los medios de acreditación recogidos en la letra A) se ajustan a la redacción anterior de la Ley 25/2013; si bien sería conveniente que, conforme al artículo 62 del TRLCSP se especifiquen en esta base los requisitos mínimos de solvencia requeridos, y cuyo cumplimiento se acreditará mediante cualquier de los medios recogidos en la base.

Los mismo cabe decir respecto a la letra B) SOLVENCIA ECONÓMICO-FINANCIERA, si bien en este caso se aconseja suprimir el punto 4, al carecer de justificación legal la



excepción allí prevista para las Agrupaciones de Interés Urbanístico. Para este caso particular de las AIU podría acudir al procedimiento de acreditación de la solvencia previsto en la normativa de contratación del sector público para las UTEs.

#### **OCTAVO.- BASE XVI. INFORME DE SOSTENIBILIDAD E IMPACTO AMBIENTAL.**

A la fecha de elaboración del presente informe la legislación a tener en cuenta es la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

#### **NOVENO.- BASE XV. GARANTÍAS DEL PROGRAMA.**

Se sugiere especificar el momento en que deberán aportarse (artículo 86.2. letra h) del RAE), al objeto de incluir entre la documentación a presentar por lo interesados la documentación acreditativa de su debida constitución.

#### **DÉCIMO.- BASE XVII. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.**

Respecto a los criterios de valoración recogidos en el punto 2, (proposición jurídico-económica y propuesta de convenio), se sugiere incluir la regulación del supuesto de proposiciones que incluyan valores anormales (baja temeraria), al requerirlo así el artículo 86.2. letra f), punto 2.4 del RAE (concreción en las bases de las bajas que se consideran temerarias), siendo insuficiente la referencia genérica al TRLCSP al remitirse éste en su artículo 152 a los parámetros establecidos reglamentariamente, en caso de que el único criterio a valorar sea el precio, o a lo establecido en el pliego (en este caso las bases) cuando sean varios los criterios de valoración.

Así, y si únicamente se va a valorar la incursión en temeridad de las ofertas en este único aspecto, y no en su globalidad, podría recogerse una previsión similar a la del artículo 85 del RD 1098/2001, de 12 de octubre:

*Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:*

- 1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.*
- 2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.*
- 3. 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. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.*
- 4. 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 sólo 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.*

5. Excepcionalmente, y atendiendo al objeto del contrato y circunstancias del mercado, el órgano de contratación podrá motivadamente reducir en un tercio en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares los porcentajes establecidos en los apartados anteriores.

6. Para la valoración de la ofertas como desproporcionadas, la mesa de contratación podrá considerar la relación entre la solvencia de la empresa y la oferta presentada.

De plantearse la conveniencia de fijar parámetros objetivos para la valoración de los criterios con respecto a la proposición-jurídico económica, al ser varios los criterios de adjudicación, podría acudirse a la regulación contenida en los pliegos de cláusulas administrativas particulares de esta administración, con la adaptación que se considere conveniente por parte de los servicios técnicos municipales. Un ejemplo de esta previsión es la que se contiene a continuación:

*Se considera, en principio, como desproporcionada o temeraria la oferta cuyo porcentaje exceda en diez unidades, por lo menos, a la media aritmética de la todas las ofertas presentadas, sin perjuicio de la facultad del órgano de contratación de apreciar, no obstante, previos los informes adecuados y la audiencia del adjudicatario, como susceptibles de normal cumplimiento las respectivas proposiciones.*

Por otro lado, y respecto al criterio recogido en la letra H (mayores compromisos adicionales), recordar que conforme al artículo 13.5 RAE:

*Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que:*

*a) Contravengan, infrinjan, o defrauden objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en el número anterior y cualesquiera otras normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste.*

*b) Prevean o establezcan, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.*

## **UNDÉCIMO.- APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN.**

Se aconseja incluir en el texto de una base que regule o detalle esta fase del proceso, en los términos recogidos en los artículos 93 a 96 del RAE.

### **ARTÍCULO 93. APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN INDIRECTA**

1. Concluidas las actuaciones anteriores, el órgano competente, en aplicación de las Bases establecidas para la adjudicación, y considerando en todo caso los informes técnicos y jurídicos emitidos a tal fin, adoptará acuerdo debido y suficientemente motivado en alguno de los siguientes sentidos:

a) Determinará, introduciendo las modificaciones que procedan, el Programa de Actuación Urbanizadora que entienda más conforme con el interés general definiendo su contenido mediante la elección, en su caso, de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica, de entre las diversas iniciativas presentadas, a fin de que prosiga la tramitación para su aprobación y adjudicación.



b) Rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las Bases establecidas, resolviendo la programación del terreno y la convocatoria de concurso en orden a su adjudicación, la formulación de nuevas Bases o proceder, en su caso, a la ejecución en régimen de gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para el interés público.

2. Adoptado el acuerdo referido en la letra a) del número anterior, el Municipio procederá a recabar los informes a que se refiere el art. 81 de este Reglamento. No obstante, la persona titular de la Alcaldía podrá recabar los informes referidos en este precepto con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

3. En todo caso, si antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, la Administración actuante observara la falta de notificación a alguna persona propietaria afectada por la actuación, procederá a notificarle abriendo un plazo excepcional de veinte días exclusivamente para presentar alegaciones en el procedimiento.

4. Los acuerdos adoptados por la Administración actuante en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las Bases establecidas.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el número 1 del art. 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, cuando, en virtud de las Bases establecidas, la aprobación definitiva de la variante de la ordenación que, en su caso, incluya la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora modifique la ordenación estructural del planeamiento vigente en los términos permitidos por la letra a) del número 2 del art. 86 del presente Reglamento, o resulte de la incorporación al proceso urbanizador, previa evacuación de la consulta pertinente, de una actuación sobrevenida en el suelo rústico, el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resolverá lo que proceda mediante acuerdo motivado debida y suficientemente en el que, en su caso:

a) Aprobará la nueva ordenación.

Esta aprobación se entenderá inicial respecto de la modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal y definitiva en todo lo restante.

La aprobación inicial a que se refiere el párrafo anterior se entenderá legalmente otorgada también en calidad de definitiva, bajo la condición suspensiva de emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en sentido favorable a la modificación de la ordenación estructural en los mismos términos de su aprobación inicial municipal. El informe vinculante de la Consejería deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.

b) Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora.

Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, bajo la misma condición suspensiva a que se refiere la letra anterior en su párrafo segundo.

6. Los acuerdos que conforme a lo dispuesto en los números 1 y 5 de este artículo debe adoptar el órgano competente, caso de ser aprobatorios podrán serlo en la misma sesión cuando sólo se hubiere presentado una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica y se hubiese dado cumplimiento a lo dispuesto en el número 2. En este supuesto, cuando no se requiera la aprobación inicial, podrá procederse a la aprobación del Programa en los términos establecidos en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 94. PLAZO PARA LA APROBACIÓN MUNICIPAL DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN INDIRECTA

1. El plazo para que el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano competente adoptar el acuerdo correspondiente.

2. A los efectos establecidos en el número anterior, se entenderá que el día a partir del cual es posible la adopción del acuerdo correspondiente es aquel en el que la Administración competente dispone de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el número 1 del art. 101 de este Reglamento, la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora implicará la atribución a la persona adjudicataria de la condición de Agente responsable de la gestión de la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, no surtiendo efecto alguno hasta que este haya sido formalizado.

El acuerdo de aprobación podrá adjudicar, motivadamente y en función de las Bases establecidas, la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora a quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica correspondiente más adecuada a la alternativa técnica adoptada.

4. Cuando se presente una única propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora basada totalmente en la ordenación urbanística en vigor y formalizada debidamente y reuniendo todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo máximo sin resolución expresa por el órgano municipal competente, el proponente podrá entender producida la aprobación y adjudicación por silencio administrativo y, en tal caso, previa presentación de la preceptiva garantía, requerir al Municipio para que proceda a la suscripción del correspondiente convenio.

#### ARTÍCULO 95. APROBACIÓN CONDICIONADA

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que quede suficientemente garantizado el cumplimiento de las correspondientes condiciones relativas a la interconexión de las actuaciones y se prevea una adecuada coordinación entre todas ellas.

La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad. A tal fin, se estará a lo que dispone el art. 39 del presente Reglamento.

2. El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora.

La persona adjudicataria de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el número 2 del art. 98 del presente Reglamento.

#### ARTÍCULO 96. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1. A los efectos del número 1 del art. 93 del presente Reglamento, se procederá a valorar las alternativas técnicas y las proposiciones jurídico-económicas con estricto cumplimiento a la ponderación establecida en las Bases y seleccionándose la propuesta que mayor valoración conjunta alcance, en los términos establecidos en los apartados 1 y 2 de la letra f) del número 2 del art. 86 de este Reglamento.



*En el caso de que la propuesta seleccionada corresponda a una proposición jurídico-económica ofertada por urbanizador distinto a la persona autora de la alternativa técnica aprobada, se estará a lo dispuesto en el art. 98 del presente Reglamento.*

*2. En cualquier caso, la Administración actuante podrá introducir las modificaciones que considere oportunas para el interés general, tanto en la alternativa técnica como en la proposición jurídico-económica elegidas, debiendo motivarlas, en su caso, con relación a las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como a razones de interés general basadas en los principios rectores de la actuación pública establecidos en los arts. 4, 5 y 6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

*En ningún caso podrá desnaturalizarse la propuesta original elegida en términos que impliquen defraudación objetiva del principio de libre competencia. En este sentido, las propuestas relativas a la ordenación detallada no deberán vulnerar los requisitos establecidos en la letra a) del número 1 del art. 76 del presente Reglamento ni el importe económico diferenciarse en más o en menos de un veinte por ciento con respecto a la propuesta de cargas correspondiente a la alternativa seleccionada.*

*En caso de que la variación fuera superior, antes de la aprobación y adjudicación del Programa deberá concederse audiencia a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación por plazo de diez días, durante el cual podrán declinar su participación en la actuación, mediante el ejercicio de la facultad prevista en el número 2 del art. 106 de este Reglamento o dejar sin efecto la comunicación remitida si la hubieren ejercido con anterioridad.*

*No obstante, la proposición jurídico-económica podrá actualizarse con arreglo a la variación del índice de precios al consumo, si la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se hubiera producido en plazo superior a un año desde que se inició el período de información pública de las alternativas técnicas por causas no imputables al urbanizador.*

#### **DUODÉCIMO.- PUBLICIDAD CONVENIO.**

Finalmente recordar que de acuerdo con el artículo 14 del RAE, apartado 1. Una vez negociado y asumido su contenido por las partes, los convenios urbanísticos deberán someterse, antes de su suscripción, a información pública por un período mínimo de veinte días, mediante anuncio publicado por medios telemáticos, así como en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones a su contenido. En dicho anuncio se hará constar la identidad de las partes que se han comprometido a firmar el convenio y, en su caso, de cuantas otras hubieran expresado hasta el momento su intención de adherirse al mismo; se precisará su objeto; y se identificará gráfica y descriptivamente el ámbito espacial al cual se refiera.

Por lo anteriormente expuesto, y sin perjuicio de la inclusión de cualquier otra sugerencia que se considere mejora y aclara el texto de las bases, procedería, en caso estimar las sugerencias y observaciones contenidos en el presente informe:

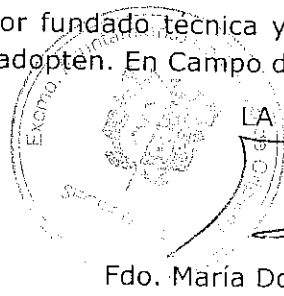
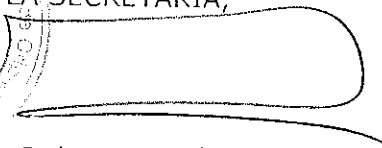
Primero.- Aprobar inicialmente el texto de las bases, incluyendo en el mismo las correcciones y sugerencias contenidas en el informe jurídico emitido por la Secretaria de la Corporación.

Segundo.- Someter el expediente al trámite de información pública y audiencia a los interesados por un plazo de treinta días, insertándose los correspondientes anuncios tanto en el Boletín Oficial de la Provincia como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, plazo durante el cual se podrán presentar reclamaciones y sugerencias a las bases propuestas.

Tercero.- En el caso de que no se presentase reclamación o sugerencia alguna al texto de la nueva Ordenanza, entender definitivamente aprobada la misma sin necesidad de adoptar nuevo acuerdo plenario.

Cuarto.- Finalmente, una vez aprobada definitivamente la nueva Ordenanza, ordenar la publicación íntegra de su texto en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, remitiendo el expediente tanto a la Administración del Estado como a la Administración autonómica a los efectos del artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local.

Es cuanto tengo el honor de informar, quedando sometido el presente informe a cualquier otro mejor fundado técnica y/o jurídicamente, y sin perjuicio de los acuerdos que finalmente se adopten. En Campo de Criptana, a 22 de diciembre de 2014.

 LA SECRETARIA,  
  
Fdo. María Dolores Fernández Morón



Excmo. Ayuntamiento de  
**Campo de Criptana**

De: Secretaria General

A: Ayuntamiento Pleno

### INFORME

**ASUNTO: Propuesta de Alcaldía de acuerdos a adoptar en relación con el servicio de información turística.**

En relación con el expresado asunto, y en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 54.1.a) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, la Secretaria que suscribe emite el siguiente INFORME:

Leída la propuesta de Alcaldía con objeto de su inclusión en el orden del día de la sesión plenaria extraordinaria a convocar en el día de hoy, y a celebrar el próximo lunes, 22 de diciembre, se considera que se ajusta a la normativa recogida en la Ley de Bases del Régimen Local y Ley de racionalización y sostenibilidad de la Administración local; sin que, dada la premura en la emisión del presente informe, la funcionaria que suscribe pueda extenderse y/o analizar más a fondo el referido asunto.

Es cuanto tengo el honor de informar, quedando sometido el presente informe a cualquier otro mejor fundado técnica y/o jurídicamente, y sin perjuicio de los acuerdos que finalmente se adopten. En Campo de Criptana, a 18 de diciembre de 2014.

LA SECRETARIA,

Fdo. María Dolores Fernández Morón