

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZA REGULADORA DE LAS BASES GENERALES PARA LA ADJUDICACION DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA EN EL AMBITO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BENIFAIO.-

PREAMBULO

La reciente Ley 16 /2005, Urbanística Valenciana, vigente desde el 1 de febrero 2006, deroga la LRAU, así como las demás normas urbanísticas que contradigan lo en ella dispuesto.

La Ley, de acuerdo con su exposición de motivos, tiene por objeto la ordenación urbanística en el ámbito de la Comunidad Valenciana, mediante la regulación del régimen jurídico del suelo y la actividad administrativa de planeamiento urbanístico, la ejecución del mismo, de garantía de la legalidad y de fomento del mercado del suelo para la promoción social del mismo.

Justifica su regulación por la necesidad de crear una ciudad más sostenible se convierte así en uno de los mayores retos a los que se enfrentan los poderes públicos del siglo XXI, retoque la presente ley afronta decididamente dotando a nuestra comunidad del mecanismo legal necesario para diseñar políticas urbanísticas dirigidas a compatibilizar crecimiento y dinamismo económico con cohesión social, de forma que se alcance a conjugar las necesidades de crecimiento con los imperativos del desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

En desarrollo de una política territorial sostenible para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, la nueva ley urbanística valenciana tiene cuatro objetivos principales:

- a) reforzar los derechos de los propietarios de suelo,
- b) dotar de mayor transparencia y competitividad los procesos de selección del urbanizador y adjudicación de programas para el desarrollo de actuaciones integradas,
- c) adecuar la regulación de los programas a la realidad socio-jurídica vigente y

d) fomentar la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección

Bajo estos objetivos, la ley parte de la concepción del urbanismo como una función pública desarrollada por las administraciones públicas competentes en la materia, a través de la cual planifican o definen el modelo urbanístico de ciudad; y lo desarrollan, con la participación de los propietarios, y demás operadores públicos y privados, de forma que también los ciudadanos, en cuanto sujetos particulares, tienen el derecho a intervenir y colaborar en la consecución de los objetivos expuestos.

La ley define la actividad urbanística como una función pública atribuida a la Generalitat y a los municipios reservando la tramitación y aprobación de los programas de actuación integrada a los municipios.

I

El objeto de los programas de actuación integrada está vinculado al giro o tráfico específico de la administración municipal, para satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de la administración contratante.

El régimen jurídico de estos contratos, de acuerdo con el Artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, está constituido por sus propias normas preferentemente, quedando como supletoria la legislación estatal en materia de contratos de las administraciones públicas. La legislación de contratos de las administraciones públicas no resulta directamente aplicables los programas de actuación integrada,. Capítulo esencial de esta reforma legal es la nueva regulación del modo de seleccionar al urbanizador en el procedimiento de gestión indirecta de los programas de actuación integrada.

Por eso, la Ley Urbanística Valenciana ha optado por un procedimiento ágil en el que los ayuntamientos garanticen la aprobación y adjudicación del programa a la proposición económicamente más ventajosa desde el punto de vista de la ordenación urbanística y del territorio de sus municipios, procurando que la elección del modelo urbanístico más coincidente con el interés general no se haga atendiendo exclusivamente al precio más bajo, sino valorando en su conjunto la ordenación propuesta, la gestión urbanística de la actuación o la calidad y el diseño técnico de las soluciones aportadas para la ejecución de la urbanización para cada una de las propuestas de programación presentadas al concurso.

La selección del urbanizador en el procedimiento de gestión indirecta se apoya, de esta manera, en los siguientes principios básicos

1. Se establecen los instrumentos necesarios para facilitar la dirección y el impulso público del procedimiento en todos sus trámites, exigiendo de los ayuntamientos una labor activa en el desarrollo del mismo.

Para ello se requiere la aprobación previa de unas bases generales para la adjudicación de programas de actuación integrada como ordenanza municipal. Y para cada actuación integrada se tendrán que aprobar, así mismo, unas bases particulares reguladoras, en las que se fijarán con claridad cuáles son las normas por las que se regirá el concurso de selección y adjudicación de cada programa.

Se establece un único procedimiento de selección y adjudicación, exigiendo que el anuncio del concurso se publique, cualquiera que sea la cuantía estimada del programa en el Diario Oficial de la Unión Europea, facilitando con ello la máxima concurrencia competitiva.

2. Se reconoce la iniciativa particular para la presentación de propuestas de programa, incluyendo los documentos de planeamiento necesarios para ello, de conformidad con la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, del Suelo y Valoraciones

3. La selección y adjudicación de los programas de actuación integrada se llevará a cabo, en un único acto, por medio de la ponderación adecuada de los criterios objetivos de adjudicación previamente definidos por los ayuntamientos en sus bases reguladoras. Tales criterios respetarán plenamente los principios de transparencia, no discriminación e igualdad de trato, garantizando que la evaluación de las ofertas se realice en condiciones de competencia efectiva.

4. Se exige a todos los aspirantes a urbanizador el cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional establecidos por los ayuntamientos en las bases particulares reguladoras de cada programa, aplicándoles las mismas prohibiciones para contratar que las establecidas en el Artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

5. Se establece una separación nítida entre las figuras del urbanizador y del empresario constructor de las obras de urbanización. Mientras que al urbanizador le corresponderá redactar todos los documentos técnicos necesarios para la gestión del programa en su integridad, el empresario constructor tendrá que ejecutar las obras previamente definidas en el proyecto

de urbanización aprobado por el ayuntamiento. Incluso reconociendo el carácter privado de la relación jurídica que une a ambos operadores económicos, el empresario constructor tendrá que ser seleccionado por el urbanizador por medio de concurso o subasta, siguiendo un procedimiento en el que quede garantizada la efectividad de todos y cada uno de los principios reguladores de la contratación pública, estableciendo un sistema ágil de tutela administrativa que ratifique con plenas garantías jurídicas el cumplimiento de la normativa de contratación pública.

III

La ley prevé, con el objetivo de facilitar la gestión a los pequeños y medianos municipios, que en todas aquellas fases del procedimiento en que se requiera la elaboración de una documentación administrativa compleja, las entidades locales puedan acogerse a los modelos tipo que se establezcan mediante una orden de la Conselleria competente en la materia con independencia de ello, y con eficacia jurídica supletoria en defecto de ordenanza municipal.

Asimismo, la ley establece que por medio de decreto del Consell de la Generalitat se aprobarán unas bases generales reguladoras de la adjudicación de programas de actuación integrada ajustadas al contenido de la misma, de manera que quede mínimamente regulado en todo el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana el procedimiento de selección del urbanizador por medio del procedimiento de gestión indirecta.

En estos momentos la Conselleria esta elaborando un texto refundido de la normativa urbanística valenciana, así como un reglamento que facilite y posibilite la integración de dicha normativa y de cómo resultado un procedimiento de gestión urbanística claro, sistemático y adecuado a las necesidades reales.

Si bien la prudencia aconseja esperar hasta que se dicte la orden y decreto de la Generalitat por la que se regulen las bases generales, el ayuntamiento de Benifaio consciente de su obligación, y de la problemática que puede suscitar la inexistencia de una regulación específica en la gestión y desarrollo urbanístico del municipio, aprueba mediante la presente ordenanza las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada en el ámbito territorial del municipio de Benifaio

INDICE

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ª Gestión Indirecta

Artículo 1.- objeto y finalidad

Artículo 2.- definición

Artículo 3.- sujeto responsable de su desarrollo

Sección 2ª naturaleza jurídica

Artículo 4.- de los programas de actuación

Artículo 5.- del urbanizador

Artículo 6.- de las relaciones del urbanizador y empresario constructor.

CAPITULO II.- DE LOS PROGRAMAS Y DEL URBANIZADOR

Sección 1ª De los programas

Artículo 7.- objetivos mínimos de los programas

Sección 2ª Del urbanizador

Artículo 8.- requisitos mínimos para la formulación de programas de actuación integrada

Artículo 9.- solvencia económica y financiera

Artículo 10.- solvencia técnica y profesional

Sección 3ª Garantías

Artículo 11.- garantía provisional

Artículo 12.- garantía definitiva

Artículo 13.- garantía complementaria

Sección 4ª exclusión del licitador

Artículo 14.- Causas de exclusión del licitado

CAPITULO III.- PROCEDIMIENTO PARA LA GESTION INDIRECTA DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Sección 1ª - Iniciación

Artículo 15.- iniciación del procedimiento

Artículo 16.- Bases particulares

Sección 2ª - Convocatoria.-

Artículo 17.- licitación del programa

Sección 3ª.- de las proposiciones

Artículo 18.- presentación

Artículo 19.- del contenido

Artículo 20.- de las alternativas técnicas

Artículo 21.- de las Proposiciones Jurídico-Económicas

Sección 4ª.- de la adjudicación

Artículo 22.- criterios de adjudicación

CAPITULO IV.- DE LA MESA DE CONTRATACIÓN Y ACTO DE APERTURA DE PROPOSICIONES

Artículo 23.- composición, régimen de actuación de la mesa

Artículo 24.- apertura de proposiciones

CAPITULO V.- ACTUACIONES PREVIAS Y ADJUDICACIÓN

Artículo 25.- actuaciones previas a la adjudicación

Artículo 26.- adjudicación del programa

CAPITULO VI.- DEL CONTRATO ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

Artículo 27.-procedimiento

Artículo 28.- contenido del contrato.-

CAPITULO VII.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Artículo 29.- riesgo y ventura

Artículo 30.- cesión de la condición del urbanizador

Artículo 31.- subcontratación

Artículo 32.- selección del empresario constructor

CAPITULO VIII.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO

Artículo 33.- cumplimiento y resolución del contrato

CAPITULO IX.- RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 34.- infracciones y sanciones

CAPITULO X.- INTERPRETACION Y JURISDICCION COMPETENTE

Artículo 35.- interpretación del contrato

Artículo 36.- jurisdicción competente

Artículo 37.- aplicación supletoria

CAPITULO XI. TASA POR TRAMITACION DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y ACTUACIONES POSTERIORES QUE TRAIGAN CAUSA.

Articulo 38.- Tasa por la tramitación de programas de actuación integrada de iniciativa particular.

Articulo 39. Tasa por la tramitación de las actuaciones y expedientes urbanísticos que traigan causa de la adjudicación de un programa de actuación integrada.

Articulo 40. Entrada en vigor

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ª Gestión Indirecta

Artículo 1.- Objeto y finalidad.

Las presentes Bases Generales tienen por objeto regular las distintas cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afecten tanto al procedimiento de adjudicación como al despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada por medio de gestión indirecta que se formulen en el término municipal de Benifaio.

Artículo 2.- Definición

La gestión indirecta implica que el Ayuntamiento decide acometer la actuación a cargo de la financiación comprometida por un tercero y delega la condición de Urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa seleccionada de conformidad con el procedimiento establecido en las presentes Bases y demás normativa aplicable.

La gestión indirecta de los programas de actuación integrada implicará necesariamente la previa selección de una propuesta de programa formulada por un particular legitimado para eso, así como la posterior adjudicación a un empresario constructor de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la actuación integrada.

Artículo 3.- Sujeto responsable de su desarrollo

El Urbanizador es el agente público responsable del desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas señaladas en la presente ley, que comprenderán en todo caso la de redactar los documentos técnicos que se establezcan en las bases, proponer y gestionar el correspondiente proyecto de reparcelación y contratar al empresario constructor encargado de la ejecución del proyecto de urbanización, en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación urbanística. El urbanizador está obligado a financiar el coste de las inversiones, obras, instalaciones y compensaciones necesarias para la ejecución del programa, que deberá ser garantizado en forma y proporción suficientes, pudiendo repercutir dicho coste en la propiedad de los solares resultantes. Los particulares, sean o no propietarios del terreno, actuarán como urbanizadores mediante la gestión indirecta, cuando sean seleccionados en pública concurrencia al aprobar y adjudicar un programa de actuación integrada, de conformidad con lo que establece en las presentes bases.

Sección 2ª naturaleza jurídica

Artículo 4.- De los programas de actuación

Los Programas de Actuación Integrada que se seleccionen tendrán naturaleza normativa, en los términos recogidos en el Artículo 39 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV, en adelante)

Artículo 5.- Del urbanizador

El Agente Urbanizador que se seleccione tendrá naturaleza de contratista de un contrato administrativo especial, en los términos recogidos en el Artículo 5.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP, en adelante)

Artículo 6.- De las relaciones del urbanizador y empresario constructor.

Las relaciones entre urbanizador y empresario constructor tendrán en todo caso naturaleza privada, aplicándose a las mismas lo que establece el Artículo 116 del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio.

CAPITULO II. DE LOS PROGRAMAS Y DEL URBANIZADOR.

Sección 1ª De los programas

Artículo 7.- Objetivos mínimos de los programas

Los Programas han de contener las previsiones precisas para cumplir con los siguientes objetivos mínimos:

- a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.
- b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.
- c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.

- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.
- e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.
- f) Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público de suelo, a favor de la administración actuante de forma gratuita, sin perjuicio de la obligación legal de soportar las cargas de urbanización correspondientes a la cesión.
- g) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.
- h) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.

Sección 2ª Del Urbanizador.

Artículo 8.- Requisitos mínimos para la formulación de programas de actuación integrada

Podrán ser urbanizadores y promover programas de actuación integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles en cada caso, conforme a algún o algunos de los criterios de admisión señalados en estas Bases y en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, que vendrán debidamente identificados en los anuncios del concurso.

Artículo 9.- Solvencia económica y financiera

1. La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por uno o algunos de los medios siguientes:
 - a) Informe de instituciones financieras o, sí procede, justificando la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
 - b) Si se tratara de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o de extracto de las mismas, en el caso en que la publicación de estas sea obligatoria en la legislación del país donde el aspirante a urbanizador esté establecido.
 - c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, si procede, sobre el volumen de negocios relacionado con el desarrollo y la promoción de actuaciones parecidas que son

objeto de concurso, correspondiendo como máximo a los tres últimos ejercicios.

2. Si por razones justificadas el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitadas por el ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia económica y financiera mediante cualquier otro documento que la administración considera suficiente, pudiendo basarse en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos. A estos efectos, las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su solvencia económica y financiera con la acreditación de la titularidad registral de los derechos sobre los terrenos que sirvieron de base para su constitución.
3. La justificación de la solvencia económica y financiera de las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas U otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas que decidan concurrir conjuntamente al concurso podrán basarse en los requisitos de solvencia de, por lo menos, uno de sus miembros.
4. En las Bases Particulares de las correspondientes Actuaciones Integradas se podrán especificar los medios de acreditación de la solvencia económica y financiera, en atención a las características singulares de dichas actuaciones.

Artículo 10.- Solvencia técnica y profesional

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

- a) Presentación de una relación de los programas de actuación integrada promovidos y gestionados por el concursante.
- b) Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador, que vaya a participar en la gestión del programa de actuación integrada, y especialmente de los responsables del control de calidad.
- c) Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.
- d) Declaración que indique la media anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los tres últimos años.
- e) Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuente el urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos.

- f) Declaración de las medidas adoptadas para controlar la calidad durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, incluyendo los medios de estudio e investigación de los que se disponga.
- g) Declaración de las medidas de gestión medioambiental que el concursante está dispuesto a aplicar durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada.

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

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

4.- En las Bases Particulares de las correspondientes Actuaciones Integradas se podrán especificar los medios de acreditación de la solvencia económica y financiera, en atención a las características singulares de dichas actuaciones.

Sección 3ª Garantías

Artículo 11.- Garantía provisional

1.- Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de un programa de actuación integrada tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en el TRLCAP, una garantía provisional equivalente al 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del programa, IVA no incluido. Esta estimación será realizada con carácter previo por el Ayuntamiento, con motivo de la aprobación de las bases particulares de la correspondiente Actuación Integrada.

2.- La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del

adjudicatario hasta la formalización del contrato para el despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada

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

Artículo 12.- Garantía definitiva

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

Artículo 13.- Garantía complementaria

El Ayuntamiento podrá elevar en las Bases Particulares esta garantía hasta un máximo del 20 por ciento, siempre que se trate de Actuaciones Integradas en los que por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente lo aconsejen. Asimismo, procederá elevar la garantía al 20 por ciento en los supuestos de aprobación de Programas de Actuación Integrada en los que las cargas urbanísticas se encuentren incursas en presunción de temeridad calculada en los términos establecidos en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Sección 4ª Exclusión del Licitador.

Artículo 14.- Causas de exclusión del licitador

1.- En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el Artículo 20 del TRLCAP.

2.- Sin perjuicio del derecho de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos afectados, a promover la transformación urbanística del suelo, no podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada los sujetos que hayan participado en la investigación, la experimentación, el estudio o el desarrollo del plan de acción territorial o el plan general que afecte la ordenación del ámbito del programa que se licita.

3.- Cuando por aplicación de lo que dispone el apartado anterior se inicie un procedimiento para la exclusión de un licitador, el ayuntamiento tendrá que dar audiencia al interesado en los plazos y forma que reglamentariamente se

establezcan, concediéndole la posibilidad de demostrar que, en las circunstancias del caso concreto, la experiencia adquirida por tal licitador no ha podido falsear la competencia o infringir de otra manera los principios que informen la normativa europea y estatal en materia de contratación pública.

CAPITULO III.- PROCEDIMIENTO PARA LA GESTION INDIRECTA DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

Sección 1ª Iniciación.

Artículo 15.- Iniciación del Procedimiento

El procedimiento de tramitación de una Actuación Integrada por gestión indirecta se puede iniciar de oficio por el Ayuntamiento, o a solicitud de cualquier persona, sea o no propietaria de los terrenos.

1. En el segundo supuesto las solicitudes se dirigirán al Alcalde, debiendo especificar necesariamente:
 - A) Nombre y apellidos del solicitante y, en su caso, de la persona que lo representa, así como identificación del medio preferente y lugar a los efectos de notificaciones.
 - B) Descripción de los motivos de su petición
 - C) Cuando la Actuación Integrada que se pretenda formular tenga por objeto Unidad de Ejecución o Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento vigente, la solicitud se limitará a identificar la/s misma/s.
 - D) Cuando la Actuación Integrada que se pretenda formular tenga por objeto nuevas Unidades de Ejecución no previstas en el planeamiento vigente, se acompañará.
 - Plano, a escala mínima 1:2.000, del ámbito propuesto, con soporte digital y base cartográfica municipal.
 - Determinación del uso predominante (residencial, industrial o terciario).
 - E) Documentos acreditativos de la personalidad jurídica y capacidad del solicitante, así como documentación acreditativa de la representación, en su caso.
 - F) Lugar, fecha y firma del solicitante.
2. Si no se emitiera y notificara resolución expresa en el plazo máximo de tres meses, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud, a los efectos previstos en el Artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, cuando dicha

solicitud no implique el desarrollo de las directrices de la ordenación estructural vigente.

3. Cuando la solicitud implique el desarrollo de las directrices de la ordenación estructural vigente, si no se emitiera y notificara la resolución expresa en el plazo máximo de tres meses, el interesado podrá entender estimada su solicitud en los términos y con los efectos que reglamentariamente se establezcan.
4. El pleno municipal, a propuesta del alcalde y con un informe previo técnico sobre la viabilidad de la petición, acordará motivadamente:
 - A) Desestimar la petición.
 - B) Iniciar los procedimientos para la gestión indirecta del programa, conforme a lo establecido en las cláusulas siguientes.
 - C) Asumir la gestión directa de la actuación integrada, conforme a lo establecido en el Artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 16.- Bases Particulares.

1.- En el mismo acuerdo en que se decida la iniciación del procedimiento para la gestión indirecta de un programa de actuación integrada, se aprobarán las bases particulares reguladoras en las que se establecerán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a) Indicación de la ordenación urbanística vigente en el ámbito de la actuación integrada.
- b) Memoria de necesidades y objetivos a satisfacer con el Programa de actuación integrada.
- c) Ficha de gestión o, si procede, directrices de evolución urbana y ocupación del territorio establecidas en el Plan General.
- d) Criterios y objetivos urbanísticos y territoriales de las propuestas de planeamiento a formular, si procede, por las concursantes, con fijación de las directrices y estrategias que tendrá que observar la ordenación que propongan.
- e) Descripción de los objetivos de edificación privada que han de cumplirse en el ámbito de la actuación, con especial referencia a aquellas construcciones privadas que revistan un especial interés social por tratarse de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o por tratarse de construcciones o instalaciones de interés terciario o industrial.
- f) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción de los documentos de ordenación y gestión exigibles.

- g) Indicación expresa, si procede, de la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos del Programa de actuación integrada que en las mismas se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a los que estas variantes tendrán que ajustarse. A los efectos señalados en este apartado, no se considerarán variantes, por lo que serán admisibles, en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.
- h) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del proyecto de las obras de urbanización, de conformidad con lo que establece el Artículo 52 del Texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de Junio.
- i) Estimación de los plazos de despliegue y ejecución del Programa de actuación integrada.
- j) Modelo de proposición a presentar por los interesados.
- k) Documentación a presentar por cada licitador junto con la proposición, especificando con claridad aquella documentación que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.
- l) Plazo y lugar para la presentación de las proposiciones.
- m) Medios específicos, en su caso, de acreditación de la solvencia económica, financiera, técnica y profesional.
- n) Criterios objetivos de adjudicación del Programa de actuación integrada, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.
- o) Régimen especial en cuanto a la fijación de la forma y cuantía de la garantía definitiva.
- p) En su caso, los Programas pueden aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras Actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas Actuaciones.

2.- La determinación de los aspectos anteriormente estipulados se efectuará por remisión o reproducción de los contenidos del planeamiento vigente y las disposiciones de carácter general que resulten aplicables, cuando ello fuera suficiente para los fines pretendidos.

3.- Las determinaciones contenidas en los apartados j) y l) se entienden contenidas en las presentes Bases Generales.

4.- Las bases reguladoras del concurso y el anuncio de licitación indicarán con toda claridad aquellos documentos de la alternativa técnica y de la proposición jurídica y económica que serán objeto de valoración como criterios de adjudicación del Programa de actuación integrada, ordenándolos de mayor a menor importancia, según la ponderación que se atribuya a cada uno de ellos. No serán susceptibles de valoración como criterios de adjudicación, en ningún caso, los documentos señalados en las letras c, d, i y j, del Artículo 126 y en los apartados 1.a, c, 2.g y h del Artículo 127 de la LUV.

Sección 2ª Convocatoria

Artículo 17.- Licitación del Programa

1.- En el mismo acuerdo en que se apruebe la gestión indirecta del Programa de actuación integrada y sus bases particulares reguladoras, se ordenará la publicación del correspondiente anuncio de concurso, en el que tendrán que figurar, en todo caso, los siguientes aspectos:

- a) Identificación del Ayuntamiento de Benifaio como entidad pública adjudicadora, señalando todos los datos que sean necesarios para facilitar una comunicación fluida con los licitadores, incluyendo dirección electrónica (benifaio_urbtg@gva.es)
- b) Identificación de las Bases Generales y las Bases Particulares reguladoras del Programa de actuación integrada, indicando los diarios oficiales donde conste publicado su contenido, teniendo que poner a disposición de cada concursante los medios necesarios para obtener un ejemplar de las mismas.
- c) Lugar, plazo, horario e idioma de presentación de la documentación.
- d) La fecha de envío del anuncio en el DOUE.
- e) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia técnica, económica y financiera, exigidos para ser admitidos a concurso.
- f) Documentación a presentar por cada concursante, especificando con claridad la que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto. Se indicará con claridad la obligación del concursante de someter tanto el Proyecto de Urbanización como los instrumentos de planeamiento y de justificación de la integración territorial que, en su caso, se acompañen, a información pública por el plazo de un

mes, en la forma y con los requisitos señalados en el Artículo 134 de la Ley Urbanística Valenciana.

- g) Indicación expresa sobre la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos de las prescripciones técnicas que se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a que tales variantes tendrán que ceñirse.
- h) Criterios objetivos de adjudicación del Programa de actuación integrada, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.
- i) Cuantificación de la garantía provisional.
- j) Cuantificación de la garantía definitiva.

2.- El anuncio de concurso se insertará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Benifaio y en los siguientes diarios oficiales, sea cual sea la cuantía estimada del Programa de actuación integrada:

- a) En el Diario Oficial de la Unión Europea, en primer lugar.
- b) En el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

3.- El anuncio de concurso no podrá insertarse en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana antes de la fecha en que se envíe a la Comisión Europea para su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea.

4.-. El ayuntamiento podrá acordar una publicidad complementaria a la establecida en el apartado anterior, por medio de la inserción del anuncio de concurso en diarios no oficiales de amplia difusión en la localidad o cualquier otro medio que considere oportuno. Los anuncios publicados conforme a lo dispuesto en este apartado no afectarán, en ningún caso, al cómputo de los plazos legales para la presentación de las proposiciones por los interesados

Sección 3ª de las proposiciones

Artículo 18.- Presentación de las proposiciones

Quienes deseen tomar parte en la licitación deberán presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Benifaio en la Plaza Mayor, nº 10, o en cualquier medio admitido en derecho, en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha de envío del anuncio de licitación al Diario Oficial de la Unión Europea, y en horario de 9:00 horas a 14:00 horas, sus proposiciones, integradas por dos sobres cerrados, 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.

Si el último día de presentación fuera domingo o festivo, se aplazará hasta el día siguiente hábil.

Cuando la documentación se envíe por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar al Órgano de Contratación la remisión de la oferta mediante fax o telegrama en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la documentación si es recibida por el Ayuntamiento con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos no obstante, 5 días siguientes a la indicada fecha, sin haberse recibido la documentación, ésta no se admitirá en ningún caso.

Cada concursante no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de la posibilidad de admitir variantes, si así se establece en las bases particulares reguladoras del programa. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación. El incumplimiento de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste.

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

Las proposiciones estarán integradas por tres sobres, identificados en su exterior, con indicación de la licitación a la que concurren, firmados por el licitador o la persona que le represente, que indicarán el nombre y apellidos o razón social del proponente, con la siguiente documentación, que en hoja independiente en su interior relacionará de forma detallada y numerada:

Sobre A: Se presentará con el título “Programa de actuación integrada” y contendrá la alternativa técnica, acompañada, en su caso, de los documentos de planeamiento correspondientes. Se presentará adicionalmente en soporte informático.

Incluirá acta notarial acreditativa del sometimiento a información pública de los documentos señalados en las letras a), f) y, si procede, K) del artículo 126 de la LUV, que deberá iniciarse dentro de los tres meses a que se refiere el artículo 133.3, de dicha ley, o el mayor que en su caso se establezca en las bases particulares (artículo 293 i 298 del ROGTU).

Sobre B. Se presentará con el título Proposición Jurídico-Económica y contendrá la preposición jurídico-económica que se presenta. Se presentará en plica cerrada.

Cuando el proyecto de urbanización esté integrado en una alternativa técnica de programa, el cuadro de precios descompuesto y el presupuesto de ejecución material deben formar parte de la proposición jurídico-económica que debe presentarse en plica sellada. No obstante, si podrán presentarse a la vista las mediciones y el detalle de las unidades de obra (artículo 350.10 del ROGTU).

SOBRE C. Se presentará con el título de Documentación, en sobre cerrado y sellado, y contendrá la documentación que se relaciona en el artículo siguiente:

Artículo 19.- Del contenido de las proposiciones

SOBRE C. Se presentará con el título “Documentación”, en sobre cerrado y sellado, y contendrá la siguiente documentación:

1.- Si concurriere una sociedad o empresa, deberá presentar escritura de constitución de la sociedad inscrita en el Registro Mercantil. Tratándose de una Agrupación de Interés Urbanístico, se presentará escritura de constitución, así como inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Conselleria competente de urbanismo, junto al documento nacional de identidad o fotocopia compulsada de la persona que firme la proposición.

2.- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o en representación de sociedad o persona jurídica, presentarán escritura de poder inscrita, en su caso, en el Registro Mercantil o registro público correspondiente.

3.- Cuando el ofertante actúe en nombre propio y es empresa individual, deberá presentar D.N.I., o fotocopia legalizada del mismo.

4.- Resguardo acreditativo de la fianza provisional y del pago de las tasas municipales por tramitación de programas de actuación integrada de iniciativa particular.

5.- Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo expresamente certificados acreditativos de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.

6.- Los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera.

7.- Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

8.- Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentando practicar los avisos a que se refiere el artículo 134.4. de la LUV. En todo caso, con carácter previo a la adjudicación, el Ayuntamiento requerirá al adjudicatario propuesto la justificación documental íntegra los extremos detallados en el artículo 134 de dicha ley.

9.- En caso de concurrir a la licitación varias empresas, comprometidas a la constitución de una unión temporal, cada una de ellas deber acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben las proposiciones, la participación de cada una de ellas, y designando la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la unión ante la Administración, así como el compromiso formal de constituirse en Unión Temporal de Empresas en caso de resultar adjudicatarios.

Artículo. 20.- Contenido de las alternativas técnicas

La alternativa técnica es el documento que identifica el ámbito de suelo objeto de transformación, establece si procede la ordenación detallada o estructural a desarrollar mediante el programa e incluye el proyecto de urbanización así como su correcta integración en la ciudad o el territorio.

Las Alternativas Técnicas de los Programas de Actuación Integrada contendrán la documentación relacionada en los artículos 126 y concordantes de la LUV, y 307,308 y concordantes del ROGTU.

En los casos en que la obra de urbanización supere los 120.20242 € el Proyecto de Urbanización deberá indicar la clasificación que se exigirá al empresario constructor, según lo previsto en el Art. 25 del Texto Refundido de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se redactarán con el contenido mínimo exigido en los artículos 156 y 157 de la LUV y 349 y 350 del ROGTU, con estricta sujeción a cualquier disposición general municipal vigente en el momento de la presentación de las proposiciones y, en todo caso, a las determinaciones del planeamiento de Benifaió.

Artículo 21.- Proposiciones Jurídico-Económicas

La Proposición Jurídico-económica es el documento del Programa que determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de su ejecución.

La Proposición Jurídico-económica deberá incluir necesariamente documentación relativa a los siguientes aspectos:

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

B) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de la actuación y a disposición del urbanizador, sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias de dicho urbanizador, con ocasión de la firma del contrato, para asegurar la ejecución de los objetivos imprescindibles o complementarios del programa. La afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.

C) Hoja resumen de los datos económicos relevantes según modelo que se apruebe reglamentariamente.

D) Descripción de los siguientes elementos económico-financieros:

- a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización: con el alcance previsto en el Artículo 168.1.a y b de la Ley Urbanística Valenciana.
- b) Coste de proyectos: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto, a que se refiere el Artículo 168.1.c de la Ley Urbanística Valenciana. Se podrá determinar en las bases particulares de cada programa, como requisito previo a la recepción de las obras, los costes de contratación de una empresa de control de calidad, que emitirá un certificación de calidad de las obras de urbanización, de manera que las deficiencias que se detecten deberán de ser subsanadas por el urbanizador, en el plazo que se indique por el Ayuntamiento.
- c) Gastos generales y de gestión: gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores.

Dentro de estos conceptos se incluirán, además:

c.1 Los costes soportados por el Ayuntamiento por la emisión de todos los informes externos que se consideren necesarios para la adjudicación y aprobación de los programas, que, conforme al artículo 137 de la LUV. Se consideran gastos generales de urbanización no repercutibles a los propietarios.

c.2 Se deberá destinar e ingresar en el Ayuntamiento el importe máximo del 1% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, con el objeto de contratar por el Ayuntamiento la asistencia técnica y jurídica necesaria para el correcto desarrollo de la actuación (supervisión de la dirección de las obras, informes externos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos para la ejecución de los programas y los proyectos de gestión que los desarrollen, como los de reparcelación, urbanización, modificados, cuotas de urbanización, liquidación definitiva, etc.) En las bases particulares se establecerá el importe concreto o el porcentaje de estos costes, respetando el máximo del 1 por 100 antes fijado.

- d) Beneficio del Urbanizador: beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores, (salvo el c.1), que, en ningún caso, podrá superar el 10%, lo que se concretará en las bases particulares de cada programa.
- e) Cargas de urbanización: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados.
- f) Coeficiente de canje: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicho modalidad de retribución.
- g) Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.

- h) Financiación: condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización aquellos propietarios que opten por la retribución en metálico, o sistema mixto si así se hubiera ofrecido por el urbanizador. Las condiciones de financiación deberán estar respaldadas por una entidad financiera debidamente registrada.

E) Los programas preverán la edificación de los solares resultantes en un año contador a partir de la recepción municipal de las obras de urbanización, pudiéndose ampliar de manera justificada en las condiciones de absorción por el mercado inmobiliario hasta un plazo máximo de cuatro años, determinándose la secuencia y prioridad de la ejecución, en dos bases bianuales.

Sección 4ª de la adjudicación.

Artículo 22.- Criterios de adjudicación.

a) En las bases particulares del programa y en el anuncio de concurso, los ayuntamientos deberán señalar, por orden decreciente de importancia y por la ponderación que se les atribuya, los criterios objetivos que deben servir de base para la adjudicación del Programa de actuación integrada, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso.

b) Los criterios de adjudicación deberán valorar con carácter independiente los documentos correspondientes a la alternativa técnica y a la proposición jurídico-económica. Se entenderá la propuesta más ventajosa la que obtenga más puntuación por la suma de ambos aspectos.

Los criterios de adjudicación relativos a la alternativa técnica valorarán, entre otros, los aspectos siguientes:

- a) La calidad técnica de la ordenación propuesta.
- b) La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno.
- c) La mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres.
- d) La calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización.
- e) Medios para el control de la calidad de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa.
- f) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador.

- g) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los Artículos 30 a 35 de la Ley 4/200, de 30 de junio, de la Generalidad, de ordenación del territorio i protección del paisaje.
- h) Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada.
- i) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.

Los criterios de adjudicación relativos a la proposición jurídico-económica valorarán, entre otros, los siguientes aspectos.

- a) Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad.
- b) Coeficiente de cambio a efectos de pago en terrenos.
- c) Menor proporción de solares o aprovechamientos que deban ser puestos a disposición del urbanizador por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente, y mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa.

CAPITULO V.- MESA DE CONTRATACIÓN Y ACTO DE APERTURA DE PROPOSICIONES.

Artículo 23.- Composición y régimen de actuación de la mesa

La composición ordinaria de la Mesa de Contratación será la siguiente:

A) Presidente: El Alcalde/sa de la Corporación o Concej/a en quien delegue.

B) Vocales:

- Secretario/a General del Ayuntamiento.
- Arquitecto/a Municipal.
- Técnico de Administración General de Urbanismo.
- Ingeniero Municipal

B) Secretario/a: Actuará de Secretario/a de la Mesa el Secretario/a de la Corporación o funcionario/a en quien delegue.

Los suplentes serán designados por el Presidente/a, debiendo mantenerse el carácter eminentemente técnico de la composición de la Mesa.

Artículo 24.- Apertura de proposiciones

1.- La Mesa de Contratación se reunirá, una vez finalizado el plazo de presentación de propuestas, previa convocatoria realizada por el Presidente/a, para la apertura de los sobres de documentación administrativa, a fin de proceder a su calificación.

2.- La Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma. A los efectos de la expresada calificación, el Presidente ordenará la apertura de los sobres, y el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos. Si la Mesa observare defectos u omisiones en la documentación presentada, requerirá, mediante notificación, a los interesados, además de publicarlo a través del Tablón de Edictos del Ayuntamiento, y concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane las deficiencias apreciadas.

3.- La Mesa, una vez calificada la documentación y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección de las mismas, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y las causas de su rechazo.

4.- Posteriormente, en el lugar, la fecha y hora que se determine por la Mesa de Contratación, que será notificada a los aspirantes, mediante fax o cualquier otro medio telemático, se celebrará el acto público de apertura de proposiciones, levantándose acta por parte del Secretario de la Mesa. El acto de apertura de proposiciones comenzará dándose lectura al anuncio del concurso procediéndose seguidamente al recuento de las proposiciones presentadas. A continuación se dará conocimiento al público del número de proposiciones recibidas y nombre de los licitadores dando ocasión a los interesados para que puedan comprobar que los sobres que contienen las ofertas se encuentran en la Mesa y en idénticas condiciones en que fueron entregados.

5.- Si alguna proposición careciera de concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del límite máximo de cualquier criterio de adjudicación, variara sustancialmente el modelo establecido o comportase error manifiesto derivado de su propio contenido, la Mesa propondrá al órgano de adjudicación que sea desechada.

6.- Finalizado el acto de apertura de proposiciones, la Mesa de Contratación ordenará la remisión de las actuaciones, junto con las actas, al Departamento municipal competente en materia de urbanismo, a fin de que se emitan los informes técnicos y jurídicos oportunos.

CAPÍTULO VI. ACTUACIONES PREVIAS Y ADJUDICACION.

Artículo 25.- Actuaciones previas a la adjudicación

Se establece un plazo de dos meses, a contar desde el acto de apertura de proposiciones, para la emisión de los informes técnicos y jurídicos correspondientes. A tal efecto, se podrá recabar, con carácter supletorio, en atención a la especificidad de la materia a informar, la complejidad de la actuación o el especial volumen de trabajo existente, la emisión de informes externos, emitidos por profesionales cualificados, cuyos honorarios se considerarán gastos generales del urbanizador que no podrá repercutirlos a los propietarios.

En todo caso, en los informes que se emitan se deberán evaluar las proposiciones mediante los criterios de valoración que se recogen por orden decreciente de importancia y ponderación en las bases particulares, formulando, total o parcialmente, la propuesta que estime pertinente. El informe que se emita no tendrá carácter vinculante

Si la complejidad del programa de actuación lo exigiera podrá pedirse dictamen no vinculante del Consejo del Territorio y del Paisaje. Tal dictamen será preceptivo cuando se trate de programas que comprendan un ámbito superior a las 50 hectáreas.

A continuación, el Alcalde/esa, en plazo máximo de un mes, elevará las proposiciones presentadas junto con el acta y la propuesta de adjudicación, con la ponderación de los distintos criterios de adjudicación, al alcalde para su aprobación por parte del Pleno si procede.

Artículo 26.- Adjudicación del programa

El Pleno dispondrá de un plazo de tres meses a contar desde la apertura de las proposiciones para la adjudicación del Programa de actuación integrada. De no acordarse la adjudicación dentro del plazo establecido a este efecto, los concursantes tendrán derecho a retirar sus proposiciones y a la devolución de la garantía provisional.

El pleno tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el despliegue y ejecución del Programa de actuación integrada a la proposición más ventajosa, por medio de la aplicación de los criterios de adjudicación indicados en las bases reguladoras, sin atender necesariamente al valor económico de la misma, o declarar desierto el concurso, habiendo de motivar, en todo caso, su resolución con referencia a los criterios de adjudicación establecidos en las bases.

En el mismo acuerdo de adjudicación se aprobará el Programa de actuación integrada desde el punto de visa de la ordenación urbanística y territorial, trasladando el mismo a la Consellería competente en urbanismo.

Si la alternativa técnica acompaña planes de desarrollo que modifiquen la ordenación estructural, la aprobación municipal se entenderá provisional y no legitimará el despliegue y ejecución del Programa de actuación integrada hasta la aprobación definitiva del plan correspondiente por dicha Conselleria. El acuerdo de adjudicación se entenderá, en todo caso, condicionado a la mencionada aprobación definitiva.

Si el programa y los planes de desarrollo a los que se refiera que no modifican la ordenación estructural, bastará la simple remisión de actuaciones a la Conselleria competente en urbanismo para que proceda a publicar y notificar su aprobación y adjudicación.

Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones se imputarán a la partida de gastos de gestión del Programa de Actuación Integrada.

CAPITULO VI.- DEL CONTRATO ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

Artículo 27.- Procedimiento.

En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva y adjudicación del programa al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del contrato para el despliegue y ejecución del Programa de actuación integrada.

Con anterioridad a la formalización del contrato, el Urbanizador tendrá que acreditar ante el Ayuntamiento la constitución de la garantía definitiva, en la forma y cuantía que se establece en las presentes bases y, en su caso, en las bases específicas del programa.

Artículo 28.- Contenido del contrato

Los contratos que se suscriban para el despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada tendrán que incluir en sus cláusulas, como mínimo, una referencia a las siguientes cuestiones:

- a) Identificación del ayuntamiento y del urbanizador, con indicación de los datos relativos a su personalidad jurídica y capacidad.
- b) Fecha del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de actuación integrada, con mención expresa del acuerdo de aprobación definitiva autonómica, si procede.
- c) Descripción del objeto, incluyendo las prestaciones que el urbanizador se obliga a realizar durante la ejecución del programa.
- d) Desglose de las cargas de urbanización.
- e) Modo de retribución al urbanizador a cuenta de la propiedad beneficiaria del programa.
- f) Plazos totales y parciales de despliegue y ejecución del programa.
- g) Documentación a presentar por el urbanizador en cada certificación ordinaria de cargas de urbanización a repercutir en los propietarios afectados.
- h) Garantía definitiva constituida por el urbanizador.
- i) Conformidad del urbanizador con las bases particulares reguladoras del programa.
- j) Régimen de penalidades por demora del urbanizador.
- k) Cualquier otra cláusula que el ayuntamiento considere necesario establecer, respetando en todo caso lo que disponen las bases particulares reguladoras del programa.

El documento de formalización será firmado por el alcalde y el urbanizador, anexando al mismo un ejemplar de las bases particulares reguladoras del programa.

CAPITULO VII. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Artículo 29.-Riesgo y Ventura.

La ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo que dispone el Artículo 168 para la retasación de cargas

Artículo 30.- Cesión de la condición de urbanizador.

1. El Urbanizador, previa autorización expresa del Ayuntamiento y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercero que se subrogue en todos sus derechos y obligaciones ante los propietarios de suelo y ante la propia Administración. Para que dicha cesión pueda producirse, el cesionario deberá reunir los mismos requisitos exigidos por esta Ley para ser urbanizador, además de aquellos méritos y condiciones personales del cedente que fueron relevantes para la adjudicación del Programa.
2. El Ayuntamiento podrá denegar la cesión si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación. Atendidas las circunstancias del caso, podrá acordar la resolución de la adjudicación en los términos previstos en el Artículo siguiente y establecer la gestión directa como modalidad de ejecución del programa.
3. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la Actuación, requiere que entre cedente y cesionario asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Artículo 31.- Subcontratación.

1. El urbanizador podrá subcontratar con terceros la realización parcial de las prestaciones correspondientes al programa de actuación integrada que tenga por conveniente, en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio.
2. Los subcontratistas quedarán obligados ante el urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la ejecución del programa ante el Ayuntamiento.

3. El urbanizador no podrá en ningún caso subcontratar la ejecución parcial del programa de actuación integrada con personas inhabilitadas para contratar o comprendidas en alguno de los supuestos del Artículo 20 del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio.
4. El adjudicatario podrá subcontratar las prestaciones relativas a la ejecución de las obras, así como las prestaciones relativas a la redacción de proyectos y direcciones de obras.

Artículo 32.- Selección del empresario constructor.

1. El empresario constructor será responsable de ejecutar el proyecto de urbanización aprobado por la administración.
2. El empresario constructor será seleccionado por el Urbanizador mediante concurso o subasta, de conformidad con los que disponen los Artículos 82 y siguientes del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, habiendo de realizarse bajo fe pública notarial, al menos, la presentación de las ofertas, la apertura pública de las plicas y la garantía de la integridad de la documentación presentada por los licitadores.
3. El pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas que hayan de regir el concurso de selección del empresario constructor serán comunicadas por el Urbanizador al Ayuntamiento, el cual las ratificará o rectificará, con audiencia previa sucinta del urbanizador en caso de rectificación, en un plazo máximo de 15 días. Transcurrido el plazo sin que el ayuntamiento se haya pronunciado expresamente se entenderá ratificada la propuesta. El Ayuntamiento solo podrá rectificar la propuesta del urbanizador por disconformidad de la misma con disposiciones legales o reglamentarias.
4. La capacidad del empresario constructor, incluyendo los requisitos de solvencia económica y financiera, técnica y profesional, prohibiciones de contratar, clasificación necesaria y publicación de la licitación se regirán por lo que establece el mismo cuerpo legal.
5. Con el fin de garantizar el pleno respeto a los principios que informen la normativa europea y estatal en materia de contratación pública, en ningún caso los que hayan participado en la investigación, la experimentación, el estudio o el desarrollo de algún instrumento que

afecte la ordenación del ámbito cuyas obras de urbanización se liciten, podrá participar en los correspondientes procedimientos de selección del empresario constructor.

6. Tampoco podrá participar en la licitación de las obras de urbanización de un concreto programa de actuación integrada su propio urbanizador o una empresa vinculadas al mismo en los términos establecidos en el Artículo 234 del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000 de 16 de junio.
7. Cuando por aplicación de lo que disponen los dos apartados anteriores se inicie un procedimiento para la exclusión de un licitador, el Ayuntamiento tendrá que dar audiencia al interesado en los plazos y forma que reglamentariamente se establezcan, concediéndole la posibilidad de demostrar que, en las circunstancias del caso concreto, la experiencia adquirida por tal licitador no ha podido falsear la competencia o infringir de otra manera los principios que informen la normativa europea y estatal en materia de contratación pública o que no es empresa vinculada al urbanizador.
8. No será preceptiva la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores cuando el presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, no supere los 5.278.000 €, sin que pueda fraccionarse el contrato con objeto de disminuir su cuantía y eludir así lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con lo establecido en el Artículo 68.2 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio. En tal caso, las obras serán ejecutadas por el urbanizador, por si a través de contratistas de su elección.
9. Una vez tramitado el procedimiento para la selección del empresario constructor por el Urbanizador, y con carácter inmediatamente anterior a la adjudicación, el urbanizador comunicará la propuesta de adjudicación al Ayuntamiento, que la ratificará o rectificará, con audiencia previa sucinta del urbanizador y de los licitadores en caso de rectificación, en un plazo máximo de 15 días. Transcurrido el plazo sin que el ayuntamiento se haya pronunciado expresamente se entenderá ratificada la propuesta. El Ayuntamiento solo podrá rectificar la propuesta del urbanizador por disconformidad de la misma con disposiciones legales o reglamentarias aplicables o con el pliego de cláusulas particulares o de prescripciones técnicas.

10. En aquellos Programas de Actuación Integrada que se desarrollen en terrenos de un único propietario, o en terrenos en los que exista acuerdo unánime de la totalidad de sus propietarios, y así lo acuerden tales propietarios con el urbanizador, no será preceptiva la licitación de las obras de urbanización conforme a lo dispuesto en los apartados 1, 2, 6, 7 y 8 de este Artículo, cualquiera que sea el presupuesto de ejecución. En tal caso, las obras serán ejecutadas en los términos pactados entre el urbanizador y los propietarios.
11. Las relaciones entre urbanizador y empresario constructor tendrán en todo caso naturaleza privada, aplicándose a las mismas lo que establece el Artículo 116 del Texto Refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

CAPITULO VIII. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

Artículo33.- Cumplimiento y resolución del contrato.

- A) La relación jurídica entre el Ayuntamiento y el Urbanizador se extingue por cumplimiento o por resolución.
- B) El contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo.
- C) Son causas de resolución del contrato de las siguientes:
 1. La muerte o incapacidad sobrevenida del Urbanizador o la extinción de la personalidad jurídica de la empresa urbanizador.
 2. La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento o el acuerdo de quita y espera.
 3. El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.
 4. La falta de prestación en plazo de la garantía definitiva y la no formalización del contrato de despliegue en plazo.
 5. La demora en el cumplimiento del plazo global de ejecución de la programación y urbanización propuesta.
 6. La comisión por el urbanizador de infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado.
 7. La obstaculización por el urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o la realización de prácticas manifiestamente

restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa.

8. La caducidad del programa por transcurso del plazo total para acometerlo, y en su caso, la prórroga.
 9. El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar la programación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, sin perjuicio de las compensaciones que, en su caso, procedan o de la posibilidad de subsanar sus previsiones, si ello fuera posible, sin desvirtuar sustancialmente las mismas.
 10. La resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello de lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.
 11. La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del Programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la administración durante más de seis meses y de modo relevante, teniendo derecho el Urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.
 12. La renuncia del Urbanizador ante una retasación de cargas fundada en causa legal que implique un incremento del importe de las cargas previsto en la proposición jurídico-económica superior al 20 por ciento.
 13. La inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos.
 14. El incumplimiento tanto del plazo total como de los plazos parciales cuando implique el incumplimiento del plazo total.
 15. El incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador directamente impuestos por la Ley Urbanística Valenciana.
 16. El incumplimiento grave de las restantes obligaciones contractuales esenciales.
- D) El Ayuntamiento, al resolver la adjudicación, podrá acordar que el Urbanizador continúe la ejecución del Programa bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.
- E) La resolución de la adjudicación se acordará por el Ayuntamiento, previa audiencia al urbanizador por plazo de 10 días hábiles, y previo Dictamen del Consejo del Territorio y el Paisaje, que podrá ser instado también por el Urbanizador. Sin perjuicio de las

responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación al régimen del suelo urbanizable sin programación.

CAPITULO IX. REGIMEN SANCIONADOR

Artículo 34.- Infracción y Sanciones

1. El Urbanizador está sujeto al cumplimiento de las distintas obligaciones establecidas en el presente pliego y aquellas otras que sean de aplicación en materia de urbanismo y contratación pública.
2. El incumplimiento de dichas obligaciones es constitutivo de infracción administrativa, las cuales se califican en leves, graves y muy graves.
3. Son faltas muy graves:
 - a) No cumplir los plazos totales de desarrollo de la actuación urbanística, salvo concurrencia de causas excepcionales y no imputables al adjudicatario que retrasen dicha actuación.
 - b) No ingresar la garantía definitiva en plazo
 - c) No suscribir en plazo el contrato administrativo en plazo.
 - d) La inactividad injustificada del Urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos.
 - e) La obstaculización por el Urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o la realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa.
4. Son faltas graves:
 - a) La existencia de deficiencias graves en el cumplimiento de los compromisos asumidos.
 - b) Dificultar las labores de inspección del servicio por parte de la Administración.
 - c) La inactividad injustificada del Urbanizador durante periodos inferiores a seis meses consecutivos o nueve alternos.
 - d) El incumplimiento de plazos parciales superior a un tercio de los mismos.

5. Son faltas leves:
 - a) El incumplimiento de otras obligaciones del contrato.
 - b) El incumplimiento de plazos parciales no superior a un tercio de los mismos.
6. Las faltas leves se sancionarán con multa de 300 a 3.000 €, las faltas graves con multa de 3.001 a 30.000 €, y las faltas muy graves con multa de 30.001 a 60.000 € y/o resolución de la adjudicación. No obstante, la demora en el inicio de la ejecución material de las obras por negligencia del Urbanizador en la realización de las actuaciones preparatorias de gestión urbanística será penalizada con un 1 por mil por día natural de demora respecto al importe previsto en concepto de beneficio y gastos de gestión.

CAPITULO X. INTERPRETACIÓN Y JURISDICCION COMPETENTE

Artículo 35.-Interpretación del contrato.

1. El Ayuntamiento goza de la facultad de interpretación del contrato así como de su modificación, suspensión y resolución de conformidad con lo establecido en la Ley Urbanística Valenciana y en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Artículo 36.- Jurisdicción competente

1. El contrato que se celebre tiene naturaleza administrativa siendo competente el órgano de contratación para resolver las cuestiones litigiosas surgidas como consecuencia de la interpretación, modificación, resolución y ejecución del contrato, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha jurisdicción.
2. Todas las partes intervinientes deberán sujetarse a la jurisdicción de los tribunales españoles.

Artículo 37.- Aplicación supletoria.

En todo lo no previsto por el presente pliego se aplicará lo establecido en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalidad, Urbanística Valenciana, el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el

Real Decreto 1.098/2001 de 12 de octubre, y por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CAPITULO XI. TASA POR TRAMITACIÓN PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y ACTUACIONES POSTERIORES QUE TRAIGAN CAUSA. (Artículo 130 de la LUV Y 285 ROGTU)

Artículo 38.- Tasas por la tramitación de programas de actuación integrada de iniciativa particular (artículos 130 de la LUV y 285 del ROGTU).

1. Hecho imponible. Constituye el hecho imponible de la tasa la tramitación de cada una de las alternativas técnicas de programa de actuación integrada y las proposiciones jurídico-económicas hasta la adjudicación de la condición de agente urbanizador

2. Sujetos pasivos. Son sujetos pasivos todos aquellos que formulen una iniciativa de programa de actuación integrada.

3. Cuota. La tasa se exigirá en los siguientes términos:

- A razón de 0,20 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del programa de actuación, cuando el planeamiento que se formule no pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural, con una cantidad mínima de 3.000 euros.
- A razón de 0,40 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del programa de actuación cuando el planeamiento que se formule pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural, con una cantidad mínima de 6.000 euros.
- La cuantía de la tasa se podrá actualizar mediante ordenanza fiscal municipal o mediante una modificación de las bases generales.

4. Devengo. La tasa se devengará en el momento en que se presente la proposición en el registro general del Ayuntamiento de Benifaió.

5. Ingreso. La autoliquidación debidamente cumplimentada e ingresada se acompañará a la proposición que se presente ante el Ayuntamiento y será requisito de admisibilidad a trámite de la misma, considerándose su falta un defecto subsanable.

6. Esta tasa no podrá ser repercutida en el correspondiente programa a los propietarios como carga de urbanización.

Artículo 39.- Tasa por la tramitación de las actuaciones y expedientes urbanísticos que traigan causa de la adjudicación de un programa de actuación integrada (artículos 130 de la LUV y 285 del ROGTU).

1. Hecho imponible. Constituye el hecho imponible de esta tasa las actuaciones administrativas y expedientes urbanísticos subsiguientes a la adjudicación municipal del programa necesarias para su desarrollo y ejecución.

2. Sujetos pasivos. Son sujetos pasivos de esta tasa todas aquellas personas físicas o jurídicas o entidades a que se refiere la Ley General Tributaria que resulten adjudicatarios de un programa de actuación integrada.

3. Cuota. La tasa se exigirá en los siguientes términos:

- A razón de 20 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del programa de actuación cuando el planeamiento aprobado no pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.
- A razón de 40 céntimos de euro por cada metro cuadrado de suelo del ámbito del programa de actuación cuando el planeamiento aprobado provisionalmente pretenda la modificación de determinaciones de la ordenación estructural.

4. Devengo. La tasa se devengará en el momento de adjudicarse la condición de urbanizador por el Ayuntamiento, independientemente de la eventual necesidad de que el documento de planeamiento sea aprobado definitivamente por la Conselleria competente en materia de urbanismo.

5. Ingreso. La autoliquidación deberá realizarse e ingresarse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación. El incumplimiento de esta obligación determinará que se deje sin efecto la adjudicación del programa.

6. Esta tasa no podrá ser repercutida en el correspondiente programa a los propietarios como carga de urbanización.

Artículo 40.- Entrada en vigor.

La entrada en vigor de los artículos 38 y 39 se supeditan a la tramitación y aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal reguladora.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que estas bases se corresponden con las aprobadas por acuerdo plenario de 28 de marzo de 2006 y modificadas por acuerdo plenario de 25 de septiembre de 2007.

Benifaio, diciembre de 2007
L'oficial mayor P.S.

Olivia Martínez García.