

BASES DEL CONCURSO PARA LA SELECCIÓN DE URBANIZADOR PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-1R DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA, DE ACUERDO CON EL SISTEMA DE CONCURRENCIA DEFINIDO POR EL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE DICHO ÁMBITO.

I. DISPOSICIONES GENERALES

Base 1. Objeto y ámbito.

1. Estas bases tienen por objeto regular el concurso para la selección del urbanizador para la ejecución del Plan Parcial del Sector SUZ-1R del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia (en adelante PGOU), aprobado por Acuerdo, de 19 de mayo de 2011, del Ayuntamiento de Palencia, publicado en el BOCyL de 21 de junio de 2011 (en adelante PP SUZ-1.R), tanto en los aspectos jurídicos, técnicos, económicos y administrativos del procedimiento de selección, como en cuanto al desarrollo y ejecución del PP SUZ-1.R mediante el sistema de concurrencia definido por el Proyecto de Actuación de ese sector, regulado en los artículos 86 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, y 269 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, y con las obligaciones establecidas en el artículo 235 del mismo reglamento.

2. El ámbito de aplicación de estas bases coincide con el ámbito del PP SUZ-1.R del PGOU de Palencia, integrado por un sector de suelo urbanizable delimitado, a desarrollar mediante una única unidad de actuación.

Base 2. Obligaciones del urbanizador.

La ejecución del PP SUZ-1.R corresponde al urbanizador que resulte seleccionado en el concurso, el cual deberá:

a) Para acceder a la condición de urbanizador: suscribir un contrato con la Administración actuante (Ayuntamiento de Palencia), en el que acepte los compromisos, asuma las obligaciones y preste las garantías previstos en el PP SUZ-1.R, en el proyecto de actuación, en estas bases y en su caso en el acuerdo de adjudicación; ello sin perjuicio de su derecho renunciar a la adjudicación cuando esta suponga compromisos distintos de los que ofreció.

b) Una vez asumida la condición de urbanizador:

- 1º. Elaborar el proyecto de urbanización con determinaciones completas, conforme a los criterios y determinaciones básicas de urbanización contenidas en el proyecto de actuación.
- 2º. Financiar los gastos de urbanización, que le serán retribuidos por los propietarios del sector mediante cesión de solares urbanizados, o en dinero mediante cuotas de urbanización, conforme a lo establecido en el proyecto de actuación y de acuerdo a las reglas contenidas en el artículo 275 del RUCyL.
- 3º. Ejecutar las obras de urbanización.

Base 3. Plazos.

La ejecución del PP SUZ-1.R se desarrollará en 2 etapas:



1º. Redacción del proyecto de urbanización con determinaciones completas. Esta etapa comprende:

- La elaboración de dicho instrumento para su aprobación inicial, en un plazo de 6 meses desde la formalización del contrato entre el urbanizador y la Administración actuante.
- El informe a las alegaciones que se presenten en los periodos de información pública, en un plazo de 2 meses desde la terminación de dichos periodos.
- La elaboración del citado instrumento para su aprobación definitiva, en un plazo de 4 meses desde la terminación del periodo de información pública.

2º. Ejecución de la obra urbanizadora, en un plazo de máximo de 24 meses a contar desde la firma del acta de comprobación de replanteo, que a su vez deberá tener lugar antes de un mes desde la entrada en vigor del proyecto de urbanización.

Base 4. Precio del contrato.

1. El tipo máximo de licitación se fija atendiendo a los gastos de urbanización y gestión estimados en el proyecto de actuación, los cuales ascienden a **4.593.539,94 €** (I.V.A. no incluido). Dicho tipo, que comprende la totalidad del contrato, deberá ser igualado o disminuido en la proposición correspondiente. No se admitirán bajas superiores al 20 % del tipo máximo de licitación.

2. El importe consignado es indiscutible, no admitiendo ninguna prueba de insuficiencia, y lleva implícitos los conceptos siguientes:

- El importe de los trabajos accesorios o auxiliares.
- Los gastos derivados de la aplicación de las disposiciones legales sobre seguridad y salud en el trabajo, incluida la elaboración y aplicación del plan de seguridad y salud.
- Los gastos correspondientes al control de calidad conforme al pliego de condiciones técnicas, que deberá ser realizado por laboratorio homologado.
- Los gastos de licitación y formalización del contrato.
- La imposición fiscal derivada del contrato y de la actividad del urbanizador, y en particular la que se derive de la transformación de los terrenos en solares.
- El importe de las cargas laborales de todo orden y de los aumentos que se produzcan durante la ejecución del contrato a consecuencia de la negociación colectiva.
- Los impuestos, tasas o gastos de cualquier tipo asociados a la solicitud y obtención de permisos y licencias necesarias, salvo los relativos a expropiaciones y servidumbres.
- Los gastos de señalización y carteles de identificación de las obras.
- Los gastos de publicación que se originen como consecuencia de esta convocatoria.
- El coste de certificaciones, anotaciones, inscripciones, cancelaciones, escrituras o cualquier otra actuación registral, notarial o catastral.

3. No obstante, el precio final será el que se establezca en el proyecto de urbanización aprobado, con aplicación de la baja resultante del procedimiento de licitación.

Base 5. Naturaleza del contrato.

El contrato tiene carácter administrativo especial. Su objeto es doble: un servicio de consultoría y asistencia para la redacción del proyecto de urbanización, y la realización de obras de urbanización propia de un contrato de obras.



Base 6. Régimen jurídico.

El contrato para la ejecución del PP SUZ-1.R se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística de Castilla y León, en la legislación sobre contratos del sector público, en el propio PP SUZ-1.R, en el proyecto de actuación aprobado en su desarrollo, en estas bases y en el acuerdo de adjudicación.

Base 7. Prerrogativas de la Administración actuante.

Como órgano de contratación, la Administración actuante ostenta la prerrogativa de interpretar y modificar el contrato para la ejecución del PP SUZ-1.R, acordar su resolución y en tal caso determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades que le reconoce la normativa urbanística.

Base 8. Carácter vinculante de las bases.

La participación en el concurso para la selección del urbanizador supone la aceptación de estas bases. El desconocimiento de los términos del contrato, de sus anejos o de instrucciones aplicables en la ejecución de lo pactado, no eximirá al urbanizador de la obligación de su cumplimiento.

Base 9. Procedimiento y forma de adjudicación.

El contrato se adjudicará mediante el procedimiento abierto de licitación y la forma de concurso, en los términos establecidos legal y reglamentariamente.

Base 10. Revisión de precios.

Se excluye expresamente la aplicación de la cláusula de revisión de precios, tanto en relación con los medios de pago como en el plazo de ejecución. El precio ofertado por el adjudicatario será considerado cerrado y se mantendrá invariable no siendo abonables las modificaciones del contrato que sean necesarias para corregir deficiencias u omisiones, sin perjuicio del derecho del urbanizador a ser indemnizado por las modificaciones del contrato que se acuerden con el fin de atender nuevas necesidades o de incorporar nuevas funcionalidades a la obra.

Base 11. Jurisdicción competente.

Las resoluciones de los recursos administrativos que se planteen en relación con estas bases podrán ser impugnadas ante la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.

II. SELECCIÓN DEL URBANIZADOR

Base 12. Legitimación para optar a la condición de urbanizador.

Podrán optar a la condición de urbanizador todas las personas, físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y reúnan las condiciones de legitimación, solvencia económica y financiera y solvencia técnica y profesional exigidas conforme a los criterios de selección establecidos en estas bases, y que no se hallen incursas en ninguna de las prohibiciones de contratar previstas en la legislación sobre contratación administrativa.

Base 13. Solvencia económica y financiera.

1. La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por al menos dos de los medios siguientes, y en todo caso por el señalado en la letra a):



a) Informe favorable de una institución financiera o de crédito, mostrando disposición para financiar la gestión y urbanización del PP SUZ-1.R bajo cualquiera de las modalidades admisibles. Este informe debe acompañarse de justificación o certificado de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales, indicando riesgos cubiertos, cuantía de la cobertura y vigencia de la póliza.

b) Si se trata de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales, o de un extracto de las mismas en el caso de que la publicación de las cuentas sea obligatoria con arreglo a la legislación que sea de aplicación al licitador. Esta obligación se refiere a los 3 últimos ejercicios económicos cerrados, con anterioridad a la convocatoria de este concurso.

c) Declaración responsable, sobre el volumen global de negocio y, si procede, sobre el volumen de negocio relacionado con el desarrollo y la promoción de actuaciones parecidas a las que son objeto de esta licitación. Esta declaración vendrá referida a los 3 últimos ejercicios económicos anteriores a la convocatoria de este concurso.

2. Las empresas públicas podrá acreditar su solvencia económica y financiera por cualquier medio que la Administración actuante considere suficiente.

3. La justificación de la solvencia económica y financiera de las U.T.E., agrupaciones de interés económico u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas que concurran conjuntamente, se podrá basar en los requisitos de solvencia de, por lo menos, uno de sus miembros.

Base 14. Solvencia técnica y profesional.

1. La justificación de la solvencia técnica y profesional del urbanizador se acreditará por al menos tres de los medios siguientes:

a) Relación de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y gestión urbanística elaborados, promovidos o gestionados por el licitador en los 3 últimos años.

b) Relación de las obras de urbanización ejecutadas en los últimos 3 años, avalada por certificados de buena ejecución con el contenido del artículo 88.1.a) de la Ley de Contratos del Sector Público.

c) Indicación del equipo técnico (esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador) que vaya a ser responsable de dirigir y gestionar la ejecución del PP SUZ-1.R, en el cual se deberá incluir al menos un arquitecto, con experiencia mínima demostrable de al menos 3 años en los sectores de la construcción o de la promoción inmobiliaria, participando de forma activa y directa en el desarrollo y ejecución de ámbitos análogos al que desarrolla el PP SUZ-1.R. Asimismo deberá señalarse el organigrama funcional y jerárquico, los eventuales cambios que se vayan a producir a lo largo de la ejecución del PP SUZ-1.R, en su caso, y se adjuntarán documentos privados mediante los cuales los profesionales citados se comprometan a formar parte del equipo.

d) Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador, con una experiencia mínima demostrable de al menos 3 años en puestos directivos.

e) 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 3 últimos años.

f) Declaración de los equipos de maquinaria, medios auxiliares, instalaciones y demás elementos determinantes del ritmo de obra que el licitador se compromete a aportar a la obra, especificando los que sean de su propiedad.



g) Declaración de las medidas de control de calidad durante el desarrollo y ejecución del PP SUZ-1.R, incluyendo los medios de estudio e investigación de los que se disponga.

h) Declaración de las medidas de gestión ambiental que el licitador está dispuesto a aplicar durante el desarrollo y ejecución del PP SUZ-1.R.

2. Las empresas públicas podrá acreditar su solvencia técnica y profesional por cualquier medio que la Administración actuante considere suficiente.

3. La justificación de la solvencia técnica y profesional de las agrupaciones de interés económico, U.T.E. u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas que decidan concurrir conjuntamente, se podrá basar en los requisitos de solvencia de, al menos, uno de sus miembros.

Base 15. Garantía provisional.

1. Para tomar parte en el concurso para la selección de urbanizador debe acreditarse que se ha prestado garantía provisional a favor del Ayuntamiento de Palencia conforme a la legislación sobre contratación administrativa, por importe equivalente al 2 % del importe de licitación citado en la base 4 (I.V.A. no incluido). Dicha acreditación se podrá realizar en cualquiera de las formas previstas en el artículo 202.6 del RUCyL.

2. La garantía provisional responde del mantenimiento de las proposiciones por los licitadores hasta la adjudicación definitiva del concurso, y de la proposición del adjudicatario hasta que sea formalizado el contrato para el desarrollo y ejecución del PP SUZ-1.R.

3. Las proposiciones que se retiren, sin causa justificada, antes del transcurso del plazo del que dispone la Administración actuante para resolver la adjudicación, no darán derecho a devolución de la garantía provisional. La renuncia del adjudicatario a formalizar el contrato para el desarrollo y ejecución del PP SUZ-1.R conllevará también la pérdida de la garantía provisional.

4. La garantía provisional se devolverá a los licitadores en los siguientes supuestos:

a) A todos los licitadores, cuando se declare desierto el procedimiento de licitación.

b) A todos los licitadores, cuando transcurra el plazo de que dispone la Administración para resolver sobre la selección del urbanizador.

c) A quienes no resulten adjudicatarios del concurso.

d) Al urbanizador seleccionado que renuncie dentro del plazo de 5 días desde la notificación de la resolución del concurso, si el acuerdo le exige asumir compromisos distintos de los que ofreció, en función de las modificaciones introducidas por la Administración actuante.

5. La garantía provisional aportada por el adjudicatario del concurso se aplicará a completar la garantía definitiva, que será minorada en el importe asegurado por la garantía provisional.

Base 16. Presentación de proposiciones.

1. Durante el plazo de información pública del proyecto de actuación, quienes pretendan optar a la condición de urbanizador podrán presentar sus proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, pudiendo acompañar alternativas al proyecto de actuación.

El plazo de información pública será de dos meses, contados a partir del día siguiente al que aparezca publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León el anuncio de la



aprobación inicial del Proyecto de Actuación. El anuncio de licitación se publicará, asimismo, en el Boletín Oficial de la Provincia y en el perfil del contratante.

2. Los licitadores deberán ajustar su proposición a las determinaciones incluidas en el proyecto de actuación y en estas bases.

3. La presentación de proposiciones implica para el licitador la aceptación de estas bases y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar seleccionado como urbanizador.

4. Las proposiciones se deberán dirigir al Servicio de Patrimonio y Contratación del Ayuntamiento de Palencia, Edificio Agustinas Canónigas (calle Mayor Principal, 7A, 34001 Palencia) dentro del plazo de 2 meses contados a partir del día siguiente al que aparezca publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León el anuncio de información pública de la aprobación inicial del Proyecto de Actuación de este sector.

5. Los licitadores podrán consultar, imprimir y descargar libremente las bases y la documentación relacionada a través de la página Web del Ayuntamiento de Palencia. Las dudas respecto a la documentación y demás requisitos del concurso serán resueltas por la unidad administrativa designada en el citado anuncio.

Base 17. Documentación de las proposiciones.

1. Sobre nº 1, relativo a la documentación general, que se presentará cerrado y contendrá los documentos necesarios para conocer los aspectos de la propuesta citados en los apartados c), d) y h) del artículo siguiente, y además los siguientes, ya sea en original o en copia que tengan carácter de auténtica conforme a la legislación vigente:

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del licitador y, si procede, su representación, de forma que se acredite su capacidad de obrar, conforme a lo previsto en la Ley de Contratos del Sector Público. Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder bastante y fotocopia legitimada notarialmente de su DNI o documento equivalente; para las personas jurídicas el poder debe figurar inscrito en el Registro Mercantil, salvo si se trata de un poder para acto concreto.

b) Declaración responsable de no hallarse incursa en ninguna de las prohibiciones para contratar previstas en la legislación sobre contratación administrativa, incluyendo de forma expresa la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

c) Documentos que acrediten los requisitos de solvencia económica y financiera y solvencia técnica y profesional conforme a lo exigido en las bases 13 y 14, así como en los artículos 74, 77 y 84 de la Ley de Contratos del Sector Público.

d) Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresas: cuando varias empresas acudan a una licitación constituyendo UTE, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando en documento privado los nombres y circunstancias de las empresas, la participación de cada una de ellas y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, habrá de ostentará la plena representación de todas ellas frente a la Administración actuante. Dicho documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la unión.

e) Lista exhaustiva de las empresas vinculadas, entendidas como aquellas en las que pueda ejercer, directa o indirectamente, una influencia dominante o aquellas que puedan ejercerla sobre él o que, del mismo modo que el licitador, estén sometidas a la influencia dominante de otra empresa por razón de propiedad, participación financiera o normas que las regulen, según los criterios del artículo 42.1 del Código de Comercio.

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 3b77684c94154f959fbc85e892cd893f001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



Las empresas del mismo grupo que concurran a la licitación deberán presentar declaración sobre la vinculación que les une.

- f) Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía provisional.
- g) Dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.
- h) Las empresas extranjeras deben presentar además la siguiente documentación:

1º. Las empresas de estados miembros de la Unión Europea deben acreditar la capacidad de obrar mediante inscripción en los registros o presentación de las certificaciones citadas en el Anexo I del R.D.L. 1.098/2001, de 12 de octubre. Asimismo presentarán declaración de sometimiento a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, surjan de la ejecución del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

2º. Además de lo previsto en el apartado anterior, las empresas de estados signatarios del acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo deben estar inscritas en el Registro Mercantil y mantener abierta una sucursal en España con designación de apoderados para sus operaciones.

3º. Además de lo previsto en los apartados anteriores, las demás empresas extranjeras deben presentar informe de representación diplomática española sobre la condición del estado de procedencia como signatario del acuerdo sobre contratación pública de la O.M.C., o bien informe de reciprocidad en que acredite que el estado de procedencia admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación administrativa en forma sustancialmente análoga.

2. Sobre nº 2, relativo a la proposición jurídico-económica, que se presentará cerrado y contendrá los documentos necesarios para conocer los aspectos de la propuesta citados en los apartados a), b), e), f) y g) del artículo siguiente. Quienes presenten un proyecto de actuación alternativo al aprobado inicialmente, lo incluirán en el sobre nº 3, advirtiéndolo en este sobre nº 2. En todo caso, el sobre nº 2 contendrá la siguiente documentación:

a) Regulación de las relaciones del urbanizador con los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al urbanizador, e información que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la proposición y la elección de cada modalidad de retribución, considerando las bases del proyecto de actuación:

1º. Determinaciones del PP SUZ-1.R de especial relevancia para los propietarios afectados, tales como parcela mínima de resultado, superficie mínima de terreno de origen necesaria para resultar adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa y otras análogas.

2º. Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de pago en dinero, así como modo, condiciones, plazo y condiciones de financiación para ejercer esa opción.

3º. Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de pago en solares.

4º. Disponibilidad de terrenos en función de acuerdos o convenios con los propietarios, individual o colectivamente, en los que se haya pactado la modalidad de retribución.

b) Documentación necesaria para determinar con claridad las magnitudes económicas del desarrollo y ejecución del PP SUZ-1.R:

1º. Determinación de los gastos de urbanización, con el alcance previsto en el artículo 198 del RUCyL, desglosados en partidas según lo previsto en el proyecto actuación. El importe de los gastos de urbanización (igual o inferior al presupuesto máximo de licitación) será el precio del contrato ofertado por el licitador.



2º. Determinación de la retribución del urbanizador: no podrá ser superior al 6 % del total de los otros gastos de urbanización propuestos por el licitador.

3º. Para la adjudicación de los terrenos como retribución de los gastos de urbanización, se determinará la contrapartida a dichos gastos mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan.

4º. Cuota o coeficiente de canje: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por los gastos de urbanización, aplicable a los propietarios acogidos a dicha modalidad.

5º. Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de los gastos de urbanización los terrenos de los propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.

3. Sobre nº 3, relativo a la alternativa técnica, que se presentará cerrado, incluyendo toda la documentación, tanto en papel y como en soporte informático, necesaria para conocer el proyecto de actuación alternativo al aprobado inicialmente, con mención especial a los aspectos que supongan mejoras o cambios sustanciales.

4. Cuando un licitador no incluya toda o parte de la documentación del sobre nº 1, podrá ser subsanada esa deficiencia si dicho licitador resulta adjudicatario provisional, en el plazo que se le conceda al efecto. No obstante, la falta de constitución de la garantía provisional no será en ningún caso subsanable.

Base 18. Criterios de valoración de las proposiciones.

Para determinar la proposición más ventajosa se aplicarán los siguientes criterios:

a) La regulación de las relaciones del urbanizador con los propietarios aportará de 0 a 100 puntos (50 % de la valoración total):

1º. La mayor disponibilidad de los terrenos por haber formalizado acuerdos o convenios con los propietarios aportará hasta 70 puntos, aplicándose un criterio de proporcionalidad en función de la superficie de los terrenos afectados por dichos acuerdos o convenios.

2º. El modo, condiciones y plazos de la modalidad de retribución al urbanizador en dinero, así como las condiciones de financiación para el pago de las cuotas de urbanización, apoyadas, en su caso, por una entidad financiera debidamente registrada, aportará hasta 15 puntos, aplicándose un criterio de proporcionalidad respecto de la proposición que resulte más ventajosa para los propietarios, que recibirá la puntuación máxima (15 puntos).

3º. El modo, condiciones y plazos de la modalidad de retribución al urbanizador en solares, aportará hasta 15 puntos, aplicándose un criterio de proporcionalidad respecto de la proposición que resulte más ventajosa para los propietarios, que recibirá la puntuación máxima (15 puntos).

4º. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el acuerdo del licitador con la totalidad de los propietarios afectados aportará la puntuación máxima de 100 puntos.

5º. Quedarán excluidas las proposiciones que no alcancen en este apartado una puntuación mínima de 50 puntos.

b) Las magnitudes económicas de la ejecución del PP SUZ-1.R aportarán de 0 a 40 puntos (20 % de la valoración total):

1º. El importe de los gastos de urbanización (precio ofertado) aportará de 0 a 30 puntos; a tal efecto se aplicará un criterio de proporcionalidad respecto de la más económica de las proposiciones que se presenten, que recibirá la puntuación máxima (30 puntos). No obstante, no se admitirán bajas superiores al 20 % del tipo de licitación.



2º. La retribución del urbanizador (precio ofertado) aportará de 0 a 10 puntos, aplicándose un criterio de proporcionalidad respecto de la más económica de las proposiciones presentadas, que recibirá la puntuación máxima (10 puntos).

3º. La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en solares aportará de 0 a 10 puntos, aplicándose un criterio de proporcionalidad respecto de la proposición que resulte económicamente más ventajosa para los propietarios, que recibirá la puntuación máxima (10 puntos).

c) La solvencia técnica y profesional aportará de 0 a 10 puntos (5 % de la valoración total), que se asignarán en razón de los aspectos siguientes, que aportarán cada uno de 0 a 2 puntos:

1º. Correcta concepción global de los trabajos y coherencia entre el programa de trabajo y los medios previstos para su ejecución.

2º. Análisis del proceso constructivo previsto y en especial de los hitos, actividades críticas y holguras, así como de las medidas correctoras en caso de desviación de plazos.

3º. Previsión de las fuentes de suministro de materiales y localización de préstamos y vertederos.

4º. Medios personales y técnicos que el urbanizador se compromete a adscribir a la obra de forma permanente, valorándose la cualificación del jefe de obra y de los responsables de calidad, topografía y prevención de riesgos laborales.

5º. Medios mecánicos y materiales de toda índole que el urbanizador se compromete a adscribir permanentemente a la obra.

d) El sistema de control de calidad aportará de 0 a 10 puntos (5 % de la valoración total), que serán asignados en razón de los siguientes aspectos, que aportarán cada uno de 0 a 2 puntos:

1º. Implantación de sistema de control de calidad certificado y homologado.

2º. Organigramas de las líneas de ejecución y control de calidad, valorándose su independencia.

3º. Identificación de las unidades de obra que serán sometidas al plan de calidad.

4º. Implantación de sistemas de control ambiental homologado por entidades reconocidas.

5º. Implantación de sistemas de gestión de residuos.

e) La mejora del plazo de garantía de urbanización aportará de 0 a 10 puntos (5 % de la valoración total); a tal efecto se aplicará un criterio de proporcionalidad respecto del mayor plazo de garantía ofertado, que recibirá la puntuación máxima (10 puntos).

f) La mejora del plazo de ejecución aportará de 0 a 10 puntos (5 % de la valoración total); a tal efecto se aplicará un criterio de proporcionalidad respecto del menor plazo de ejecución ofertado, que recibirá la puntuación máxima (10 puntos). No se valorarán mejoras del plazo superiores al 20 %.

g) La mayor calidad de la urbanización aportará de 0 a 10 puntos (5 % de la valoración total); a tal efecto se aplicará un criterio de proporcionalidad respecto del mayor importe de inversión.

h) Los demás compromisos complementarios que se oferten en la proposición, de cualquier clase, aportarán de 0 a 10 puntos (5 % de la valoración total).

Base 19. Órgano de selección.

El órgano de selección se constituirá, en su momento, de acuerdo con la normativa de contratación pública.

Base 20. Actuaciones previas a la adjudicación.



1. El órgano de selección se reunirá dentro de los 5 días hábiles siguientes a la finalización del plazo de presentación de proposiciones, previa convocatoria realizada por el Presidente, para la apertura del sobre nº 1, a fin de proceder a su calificación.

2. Una vez calificada la documentación y corregidos si procede los errores que se hayan detectado, se procederá a constatar para cada licitador la concurrencia de los criterios de selección por medio del examen de la documentación exigida en estas bases, teniendo que pronunciarse motivadamente acerca de la admisión o inadmisión de cada uno de los licitadores.

3. Dentro del plazo de un mes desde la finalización del plazo de presentación de proposiciones, se celebrará el acto público de apertura de las proposiciones, levantándose acta por el Secretario del órgano de selección.

4. La Administración actuante podrá requerir a los licitadores para que, dentro de un plazo de 20 días a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones, aclaren la documentación presentada, subsanen la omitida, o completen la que sea insuficiente, suspendiéndose en tal caso los plazos de emisión de informes.

5. Los interesados en el procedimiento podrán, dentro del plazo de 10 días a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones, realizar cuantas alegaciones convengan a su derecho, que serán resueltas en el acuerdo de adjudicación.

6. La documentación de los sobres nº 2 y 3, de aquellos licitadores cuyos requisitos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica y profesional hayan sido calificados favorablemente, será remitida a los servicios técnicos de la Administración actuante para su informe dentro del plazo de un mes a contar desde el fin del periodo de alegaciones citado en el apartado anterior, sin perjuicio de los demás informes que se estimen procedentes.

7. Previos los actos preparatorios legalmente establecidos, la Administración actuante valorará y puntuará las proposiciones formuladas por aquellos licitadores cuya solvencia y capacidad hubiera sido calificada favorablemente, aplicando de forma ponderada, razonada y motivada los criterios que se han establecido en estas bases.

8. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración

Base 21. Adjudicación.

1. La resolución del concurso de selección del urbanizador se realizará de forma conjunta y simultánea con la resolución sobre la aprobación definitiva del proyecto de actuación. Dicho acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de actuación implica la elección del sistema de concurrencia y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional.

2. La Administración actuante dispondrá de un plazo máximo de 6 meses a contar desde la apertura de las proposiciones para adjudicar el concurso de selección del urbanizador.

3. La adjudicación provisional se acordará por la Junta de Gobierno Local en resolución motivada que deberá notificarse a los licitadores y publicarse en la página Web del Ayuntamiento de Palencia, aplicándose lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público en cuanto a las obligaciones de información sobre el resultado del procedimiento.

4. La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse en un plazo inferior a 15 días hábiles ni superior a un mes desde la publicación de la adjudicación provisional en la página Web del Ayuntamiento de Palencia. Dentro de este plazo deberá el adjudicatario aportar certificados de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.



5. Cuando no proceda la adjudicación definitiva a quien resultara adjudicatario provisional, por no cumplir este las condiciones necesarias para ello, la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador siguiente, siempre que ello sea posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad.

6. De no acordarse la adjudicación dentro de los plazos máximos fijados en el apartado anterior, el concurso se declarará desierto. En este caso, los licitadores tendrán derecho a retirar sus proposiciones y a la devolución de las garantías provisionales.

Base 22. Garantía definitiva y formalización del contrato.

El adjudicatario del concurso de selección, para acceder a la condición de urbanizador con carácter definitivo, deberá:

a) Constituir una garantía de urbanización por un mínimo del 5 % de los gastos de urbanización previstos en su proposición, I.V.A. excluido. La constitución de la garantía se acreditará por cualquiera de las formas previstas en el artículo 202 del RUCyL.

b) Constituida la garantía, formalizar un contrato con la Administración actuante, en el que se recojan las potestades, compromisos y obligaciones de ambas partes, según lo previsto en el proyecto de actuación aprobado definitivamente y en el acuerdo de adjudicación.

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Base 23. Proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización se elaborará conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística y en el proyecto de actuación.

Base 24. Obra urbanizadora.

1. Plan de seguridad y salud:

a) El urbanizador debe presentar un plan de seguridad y salud en el trabajo conforme a lo previsto en el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre.

b) El plan de seguridad y salud debe ser aprobado antes de que se inicien las obras.

2. Comprobación del replanteo:

a) La comprobación del replanteo da comienzo a la ejecución de la obra, y debe tener lugar antes de 15 días desde la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

b) Se extenderá acta del resultado, que deberá ser firmada por la Administración actuante, la dirección de obra y el urbanizador, haciendo constar, si procede, la autorización para iniciar las obras y el día de inicio.

c) Antes de la firma del acta, la Administración actuante podrá requerir al urbanizador para que concrete o subsane aspectos de la oferta técnica; si no lo hace en el plazo previsto para la firma del acta, la dirección de obra podrá autorizar el inicio parcial de las obras, siempre que la parte a iniciar afecte a elementos que admitan un trato individualizado y que no se perjudique la ejecución total; en tal caso el replanteo se realizará de modo parcial, sobre los elementos considerados correctos. Asimismo las partes firmantes del acta podrán acordar libremente el inicio parcialmente las obras por cualquier otro motivo. Por otro lado, el incumplimiento por el urbanizador del citado requerimiento de concreción y subsanación de aspectos de su proposición podrá dar lugar a la resolución del contrato.



3. Dirección de obra:

a) La facultad de dirección, inspección, comprobación y vigilancia de la obra corresponde a la Administración actuante, que la ejercitará a través de la dirección de obra.

b) A tal efecto la dirección de obra goza de las más amplias facultades, pudiendo conocer y participar en todas las actuaciones que lleve a cabo el urbanizador, y detener cualquiera de los trabajos en curso cuando no se estén ejecutando conforme a las prescripciones contenidas en la documentación definitoria de las obras (facultad que comparte con la Administración actuante).

c) El urbanizador debe cumplir las normas e instrucciones escritas de la dirección de obra, y está obligado a la firma de conocimiento de las mismas. También debe facilitar las visitas, comprobaciones, catas y extracción de muestras que ordene la dirección de obra, incluido el derribo y reposición de elementos en los que pueda haber vicios o defectos ocultos, operaciones que no implican la recepción parcial ni aceptación de la obra o de parte de ella, siendo a cargo del urbanizador los gastos en que se incurra, si se comprueba la existencia de aquellos vicios o defectos.

4. Programa de trabajo:

a) El urbanizador debe presentar un programa de trabajo dentro de los 7 días siguientes a la notificación de la autorización para iniciar las obras.

b) El programa se expresa en diagramas de barras y diagramas espacio-tiempo, pudiéndose dividir la obra en tantas unidades, capítulos o partes de ellos como sea conveniente. En todo caso deben incluirse los siguientes datos:

1º. Ordenación en partes o clases de obra de las unidades que integran el proyecto, con expresión de su volumen.

2º. Determinación de los medios necesarios, tales como personal, instalaciones, equipos de maquinaria y materiales, con expresión de sus rendimientos medios.

3º. Estimación en días de los plazos de ejecución de las obras.

4º. Valoración mensual y acumulada de la obra programada.

5º. Gráficos de las diversas actividades o trabajos.

6º. Actividades que conforman el camino crítico de la obra y holguras de las mismas.

7º. Como anexo al programa se especificará la plantilla por categorías que sea necesaria para ejecutar los trabajos, indicando también la plantilla propia con la que cuenta.

c) La Administración actuante, previo informe de la dirección de obra, resolverá sobre el programa de trabajo en los 15 días siguientes a su presentación, pudiendo imponer cualquier modificación que no contravenga las cláusulas del contrato. También podrá imponer modificaciones en cualquier momento durante la ejecución de las obras, lo que obligará al urbanizador a presentar un programa nuevo dentro de los 10 días siguientes a la comunicación. El programa de trabajo aprobado, y en su caso sus modificaciones, se entenderá como integrante del contrato a efectos de su exigibilidad.

d) La dilación temporal de las obras por razón de las modificaciones que se impongan al programa de trabajo no dará derecho al urbanizador a ser indemnizado ni a alterar sus compromisos.

5. Ejecución:

a) Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a lo previsto en el PP SUZ-1.R, en los proyectos de actuación y urbanización y en estas bases, y conforme a las instrucciones de la dirección de obra.



b) Si el urbanizador, en el marco de las reglas de la construcción, desea emplear procedimientos que pudieran considerarse como no habituales, debe someterlos con carácter previo a la dirección de obra, correspondiendo a ésta su aprobación.

6. Riesgo de la obra:

a) Las obras se ejecutarán a riesgo y ventura del urbanizador, el cual no tendrá ningún derecho a indemnización por causa de pérdidas, averías o perjuicios, salvo única y exclusivamente en los siguientes supuestos considerados como fuerza mayor:

- 1º. Incendios causados por electricidad atmosférica.
- 2º. Daños causados por terremotos.
- 3º. Destrozos ocasionados violentamente a mano armada, en tiempo de guerra, sediciones populares o robos tumultuarios.
- 4º. Inundaciones declaradas catastróficas, siempre que los daños no se deban a la fragilidad de las defensas construidas por el urbanizador.

b) La concurrencia de supuestos de fuerza mayor que den lugar a pérdidas, averías u otros perjuicios, dará derecho al urbanizador a la prórroga del plazo de ejecución de la obra, en caso de ser necesario a juicio de la dirección de obra.

c) La sola presentación de proposición implica la declaración por parte del urbanizador de haber reconocido los lugares en que deben ejecutarse obras y tener conocimiento de las condiciones de las mismas, de haber estudiado los documentos del PP SUZ-1.R y del proyecto de actuación, que considera suficientes tanto para responsabilizarse de su proposición como para el desarrollo de los trabajos, y en consecuencia, que se responsabiliza de la ejecución de la obra hasta su entrega en perfectas condiciones de uso y en la forma y condiciones convenidas.

Base 25. Obligaciones del urbanizador en cuanto contratista.

1. Obligaciones laborales y sociales:

a) El urbanizador está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y de seguridad y salud en el trabajo, y deberá constituir el órgano encargado de velar por el cumplimiento de estas últimas, designando el personal técnico de seguridad.

b) Todo el personal que intervenga en las obras deberá estar dado de alta en la seguridad social, y deberán cumplirse las exigencias de seguros de vida y accidentes que determinen los convenios sectoriales a los que pertenezcan.

2. Permisos de terceros:

El urbanizador será responsable de cuantos permisos y licencias sean precisos de cualesquiera personas físicas o jurídicas para la correcta ejecución de la obra, y deberá asumir las condiciones y prescripciones que le sean impuestas por cada afectado en uso de sus respectivos derechos y competencias, y cuantas peticiones parezcan razonables o convenientes, a juicio de la Administración actuante, para la mejor marcha de la obra.

3. Señalización de obras:

El urbanizador está obligado a instalar, a sus expensas, los carteles anunciadores de la obra, así como las señales precisas para indicar el acceso a la obra, la circulación en la zona que ocupan los trabajos y los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquellos, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones.

4. Conservación y vigilancia de las obras:



El urbanizador está obligado a la conservación, vigilancia y policía de las obras hasta el final del plazo de garantía ofertado.

5. Oficina de dirección:

El urbanizador deberá instalar antes del comienzo de las obras y mantener durante la ejecución del contrato, una oficina de obra con servicios de electricidad, aire acondicionado y calefacción, escritorio, 3 sillas y armario, en un lugar aceptado por la dirección de obra, para uso exclusivo de ésta y/o del personal en el que delegue.

6. Obras defectuosas o mal ejecutadas:

a) Hasta la finalización del plazo de garantía, el urbanizador responderá de la ejecución de la obra y de las faltas que haya en ella, sin que sea eximiente ni le dé derecho alguno la circunstancia de que la dirección de obra haya examinado o reconocido las partes y unidades de la obra o los materiales empleados, ni que hayan sido incluidos éstos y aquéllas en las mediciones y certificaciones parciales.

b) No obstante, el urbanizador quedará exento de responsabilidad cuando la obra defectuosa o mal ejecutada sea consecuencia directa de instrucciones escritas de la dirección de obra.

c) Si se advierten vicios o defectos, o hay razones fundadas para creer que existen ocultos en la obra ejecutada, la dirección de obra ordenará, en todo caso antes de la recepción de la urbanización, las acciones precisas para comprobar la existencia de tales vicios o defectos, y si es necesario la demolición y reconstrucción de las partes afectadas.

d) Los gastos derivados de las operaciones citadas serán de cuenta del urbanizador, salvo que se demuestre que no existían tales vicios o defectos, en cuyo caso dichos gastos deberán ser asumidos por la Administración actuante.

e) Sin embargo, si la dirección de obra estima que aquellas unidades que resulten defectuosas o que no cumplan estrictamente las condiciones del contrato son admisibles y pueden resultar útiles para la correcta ejecución del PP SUZ-1.R, puede proponer su aceptación a la Administración actuante, con la consiguiente rebaja de los precios.

f) El urbanizador queda obligado a aceptar los precios rebajados fijados por la dirección de obra, a no ser que prefiera demoler y reconstruir las unidades defectuosas por su cuenta y con arreglo a las condiciones del contrato.

7. Planos definitivos:

Finalizada la obra el urbanizador debe entregar a la Administración actuante tres juegos de planos "as built" que reflejen la realidad de los trabajos efectivamente realizados. Estos planos se elaborarán con el detalle requerido por la dirección de obra y deben incluir los trabajos de la bolsa de obras complementarias, accesorias y mejoras.

8. Seguros:

Serán a cargo del urbanizador todos los daños producidos en el desarrollo de las obras, de cualquier naturaleza y volumen. Por ello, sin perjuicio de las responsabilidades establecidas para las partes en el contrato, el urbanizador debe contratar, pagar y mantener en vigor durante la vigencia del contrato, las siguientes pólizas de seguro, previa conformidad de la Administración actuante:

1º. Un contrato de seguro de responsabilidad civil que garantice las responsabilidades que se puedan derivar por daños y perjuicios que se causen a terceras personas así como daños personales entre participantes en la ejecución de los obras.

2º. Un contrato de seguro de todo riesgo de construcción que garantice los daños que pueda sufrir la obra durante la construcción y el plazo de garantía, derivados de



riesgos convencionales (incendio, rayo, explosión, actos vandálicos, etc.) o de la naturaleza.

3º. Un contrato de seguro de responsabilidad civil de suscripción obligatoria para todos los vehículos que sean utilizados en la obra, conforme a legislación sobre uso y circulación de vehículos.

4º. Cualquier otro contrato de seguro, relacionado o no con la obra, que pueda serle exigido por la legislación vigente o convenio colectivo a lo largo de la vigencia del contrato.

9. Transportes:

Serán a cargo del urbanizador todos los costos de cualesquiera transportes de materiales, equipos y herramientas necesarios para el cumplimiento del contrato, así como los correspondientes seguros de transporte.

10. Hallazgos, afloramientos y alumbramientos:

Sin perjuicio de los derechos de terceros, cuantos hallazgos, afloramientos y alumbramientos, procedentes de la mano del hombre o de la naturaleza, se descubran durante la ejecución de los trabajos se entenderán propiedad de la Administración actuante, a la cual el urbanizador deberá comunicar tales hallazgos.

Base 26. Responsabilidad del urbanizador.

El urbanizador es responsable, tanto en cuanto a sus actos propios como respecto de los actos de los subcontratistas:

a) Del personal que preste sus servicios en las obras.

b) De ejecutar las obras:

1º. Evitando daños y perjuicios a cualesquiera bienes públicos.

2º. Asumiendo las indemnizaciones a que hubiera lugar que se deriven de la ejecución de las obras.

3º. Relevando a la Administración actuante de toda responsabilidad o reclamación al respecto.

c) De cualesquiera defectos que se adviertan en la construcción durante la ejecución de las obras y hasta el final del plazo de garantía.

d) De los daños y perjuicios sufridos por los bienes sitos bajo las estructuras y los taludes de las obras, en todos los casos en que tales daños y perjuicios deben ser indemnizados.

e) De los daños causados a las obras por terceros, antes de su recepción.

f) De los daños y perjuicios causados a terceros que le sean imputables.

Base 27. Despeje final de la obra.

Las zonas afectadas por la obra y no ocupadas por la misma se restituirán a su situación inicial antes de su recepción.

Base 28. Recepción de la obra urbanizadora.

1. El contrato se entenderá cumplido por el urbanizador cuando haya ejecutado la totalidad de su objeto a plena satisfacción de la Administración actuante. A tal efecto será necesario un acto formal y positivo de conformidad, previo a la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento:



a) Terminada la obra y previa inspección de la misma, si la dirección de obra las encuentra en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, se levantará acta de conformidad, suscrita por la Administración actuante, el urbanizador y la dirección de obra.

b) Si las obras no se hallan en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, y la dirección de obra señalará los defectos observados y detallará las instrucciones y plazos para su corrección. Transcurrido el plazo sin que el urbanizador haya cumplido las instrucciones, podrá concedérsele otro nuevo e improrrogable, o declarar resuelto el contrato.

c) Asimismo la dirección de obra podrá levantar acta de conformidad requiriendo al urbanizador la ejecución de "terminaciones de obra" o corrección de defectos necesarios para el estricto cumplimiento técnico del contrato. La lista de "terminaciones de obra" se incluirá en el acta con su plazo de ejecución, siendo de obligado cumplimiento para el urbanizador.

2. Dentro de un plazo de 3 meses a partir del cumplimiento de la lista de "terminaciones de obra", o en su defecto, del levantamiento del acta de conformidad, la dirección de obra, con la colaboración del urbanizador, expedirá la certificación final de las obras ejecutadas.

3. El urbanizador solicitará la recepción de las obras al Ayuntamiento, adjuntando la certificación de la dirección de obra y el acta de conformidad de la Administración actuante. El procedimiento de recepción será el establecido en el RUCyL.

Base 29. Plazo de garantía.

La urbanización ejecutada está sujeta a un plazo de garantía, de un año como mínimo, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción, o en su caso de la fecha en que se produzca la recepción por silencio. Durante dicho plazo el urbanizador:

a) Atenderá a la conservación y policía de las obras conforme a lo previsto en el proyecto de actuación y en estas bases, y a las instrucciones de la dirección de obra, de forma que tales trabajos no obstaculicen el uso público o el servicio correspondiente a la obra, y sufragando los gastos que se occasionen por tales conceptos sin derecho a pago o indemnización alguna.

b) Responderá de los daños o deterioros que puedan producirse en la obra, salvo si prueba que se deben a su mal uso y no al incumplimiento de las obligaciones de vigilancia y policía de la obra; en tal caso deberá realizar los trabajos necesarios para restablecer en las obras las condiciones debidas, pero tendrá derecho a ser reembolsado de su importe.

Base 30. Valoración de la obra.

1. La dirección de obra realizará bimensualmente la medición de las unidades ejecutadas durante el período anterior y (con base en la misma y en el cuadro de precios unitarios del proyecto) redactará la correspondiente relación valorada al origen. La primera medición deberá estar realizada el día 20 del segundo mes siguiente al de la firma del acta de comprobación de replanteo.

2. Para las obras o partes de obra que hayan de quedar ocultas, el urbanizador debe avisar a la dirección de obra con la suficiente antelación, para que ésta pueda realizar las mediciones y toma de datos procedentes, levantando los planos que las definen, cuya conformidad suscribirá el urbanizador. A falta de aviso anticipado, cuya existencia corresponde probar al urbanizador, queda éste obligado a aceptar las decisiones de la dirección de obra sobre el particular.

3. En los 10 días siguientes a la redacción de la relación valorada, el director de obra expedirá la certificación provisional correspondiente y remitirá al urbanizador copia de la



misma y de la relación valorada. El urbanizador podrá formular reparos en los 5 días siguientes a la recepción; si no lo hace, ambos documentos se entenderán aceptados por el urbanizador. En caso de desacuerdo entre el urbanizador y la dirección de obra, se aceptará la relación valorada efectuada por ésta, sin perjuicio de la defensa de los derechos que el urbanizador estime oportuno ejercitar.

4. Una vez aceptada por el urbanizador la certificación provisional, expresa o tácitamente, la dirección de obra expedirá una certificación definitiva por triplicado, incluyendo el importe del I.V.A. correspondiente, y que habrá de ser aceptada por la Administración actuante.

5. Cuando se aplique la modalidad de pago en solares, las certificaciones correspondientes tendrán la consideración de relaciones valoradas, a las que habrá de incorporarse, para cada propietario, la partida del coste financiero prevista o estimada, derivada del aplazamiento del pago respecto de los propietarios que optaron por la retribución en dinero, siempre sin perjuicio de la liquidación definitiva. Estas certificaciones no tendrán los efectos y carácter previstos para las certificaciones de obra reguladas en la Ley de Contratos del Sector Público, y servirán para comprobar los plazos y desarrollo de la obra.

Base 31. Liquidación definitiva de la reparcelación.

1. Dentro de los 15 días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, la dirección de obra emitirá un informe sobre el estado de las obras, adjuntando:

- a) El proyecto de liquidación, que incluirá un estado de mediciones y valoraciones comparables con el proyecto original y una memoria justificativa de las desviaciones.
- b) Un certificado final valorado de la ejecución de los compromisos complementarios que hubiese ofertado el urbanizador, cuyo valor deberá coincidir exactamente con el importe que les hubiese atribuido dicho urbanizador. Si fuera inferior, la diferencia deberá ser ingresada en la cuenta bancaria que la Administración actuante designe al efecto. Del cumplimiento de esta última obligación también responderá la garantía definitiva prestada por el urbanizador.

2. Recibida la urbanización y transcurrido el plazo de garantía, procede la liquidación definitiva de la reparcelación. A tal efecto:

- a) El urbanizador debe elaborar la cuenta de liquidación definitiva, teniendo en cuenta todas las modificaciones posteriores a la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística aplicables, tales como gastos de urbanización imprevistos, cambios impuestos por resoluciones administrativas o judiciales, errores u omisiones, etc.)
- b) La cuenta de liquidación definitiva debe ser aprobada por la Administración actuante.
- c) La cuenta de liquidación definitiva tiene efectos exclusivamente económicos y no puede alterar las titularidades ni el aprovechamiento de parcelas adjudicadas.

Base 32. Responsabilidad por vicios ocultos.

Si la obra se arruina con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, el urbanizador responderá de los daños y perjuicios durante los 15 años siguientes a la recepción. Transcurrido dicho plazo sin que se haya manifestado ningún daño o perjuicio, quedará totalmente extinguida la responsabilidad del urbanizador.

Base 33. Incumplimientos, penalizaciones y sanciones.



1. El urbanizador está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para su ejecución, respetando asimismo los plazos parciales. A tal efecto se aplicarán las siguientes reglas:

a) La constitución de mora del urbanizador no precisará ninguna intimación previa por parte de la Administración actuante.

b) Si el urbanizador, por causas imputables al mismo, incurre en demora respecto al cumplimiento del plazo total o de algún plazo parcial, la Administración actuante tendrá derecho a aplicar y percibir las siguientes penalizaciones por demora (siendo S el número de semanas completas perdidas al incumplimiento del plazo, y V el importe de la adjudicación, I.V.A. y demás gastos incluidos):

1º. Obra terminada: $S/1 \times V / 2.240$ € por día de retraso.

2º. Plazos parciales: $S/2 \times V / 2.240$ € por día de retraso.

c) Las penalizaciones por demora serán impuestas por la Administración actuante, previo informe de la dirección de obra, y serán notificadas al urbanizador:

1º. Obra terminada: la notificación tendrá lugar al mismo tiempo que se levanta el acta de recepción de la obra, y abrirá un plazo de 10 días para el abono de la penalización por el urbanizador, que no será recuperable en ningún caso.

2º. Plazos parciales: la penalización debe abonarse por el urbanizador en los 30 días siguientes a su notificación; y será restituida por la Administración actuante dentro de los 30 días siguientes a la comprobación por la dirección de obra de la absorción de la demora que motivó su imposición.

d) El urbanizador deberá actualizar mensualmente el programa de trabajo, incluyendo las unidades de obra que la dirección de obra determine. El programa de trabajo actualizado en ningún caso podrá reducir las inversiones acumuladas al origen respecto al programa previsto en el contrato.

e) Cuando las penalizaciones por demora lleguen al 5 % del importe del contrato, la Administración actuante estará facultada para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con la imposición de nuevas penalidades.

f) Cuando el urbanizador incumpla los plazos parciales por causas que le sean imputables, o bien cuando la demora en el cumplimiento de los plazos parciales haga presumir la imposibilidad de cumplir el plazo total, o bien cuando el plazo total quede incumplido, la Administración actuante podrá optar indistintamente por la resolución del contrato con pérdida de la garantía definitiva o por la imposición de las penalidades establecidas en el apartado anterior. En todo caso la Administración actuante se reserva el derecho de reclamar al urbanizador la indemnización que proceda por los daños y perjuicios que le causen los incumplimientos.

2. El urbanizador está sujeto a todas las obligaciones previstas en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística aplicables y en estas bases, y su incumplimiento constituye infracción administrativa:

a) Constituyen infracción muy grave los siguientes incumplimientos:

1º. La demora injustificada, por causas a él imputables, respecto al plazo total para el desarrollo de la actuación urbanística, o respecto a plazos parciales, cuando haga presumir razonablemente la imposibilidad de cumplir el plazo total.

2º. La inactividad injustificada durante un período de 6 meses consecutivos o 9 alternos.

3º. El incumplimiento de la obligación de ingresar la garantía definitiva en plazo.

4º. El incumplimiento de la obligación de suscribir el contrato en el plazo establecido.

5º. El incumplimiento grave de los deberes que le impone la normativa urbanística.

6º. La obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes de los afectados.



7º. La comisión de infracciones urbanísticas o ambientales graves o muy graves en relación con el ámbito del PP SUZ-1.R, siempre que la resolución del correspondiente expediente sancionador haya ganado firmeza o puesto fin a la vía administrativa.

8º. La realización de prácticas restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario, tales como la inobservancia de las reglas de exclusión de entidades en la selección del constructor, los acuerdos de reparto de mercado y todas las que defrauden o falseen la libre competencia.

b) Constituyen infracción grave los siguientes incumplimientos:

1º. La demora injustificada en el desarrollo de la actuación urbanística, cuando no sea constitutiva de infracción muy grave.

2º. La inactividad injustificada durante un período de 3 meses consecutivos o 6 alternos.

3º. La existencia de deficiencias graves en el cumplimiento de los compromisos asumidos.

4º. La obstrucción a las labores de inspección por parte de la Administración actuante.

5º. El incumplimiento de las labores de control y vigilancia de las obras, en especial en relación con la normativa en materia laboral y de prevención de riesgos laborales.

6º. La cesión o subcontratación en todo o en parte del contrato sin la autorización previa de la Administración actuante.

7º. El incumplimiento de las indicaciones de la dirección de obra.

8º. El incumplimiento de la normativa sobre medio ambiente y patrimonio cultural, cuando no sea constitutivo de infracción muy grave.

9º. La retirada de medios humanos y/o materiales comprometidos sin permiso de la Administración actuante o de la dirección de obra.

10º. El incumplimiento de la señalización de obras.

11º. La generación de situaciones de riesgo para la circulación o para terceros.

12º. La reiteración de dos o más faltas leves en un período de dos meses.

c) Constituyen infracciones leves todos los incumplimientos de cualquier obligación del contrato que no sean constitutivos de incumplimiento muy grave o grave.

3. Sin perjuicio de la adopción de otras medidas previstas en la legislación aplicable o en estas bases, o de la exigencia de las responsabilidades por daños y perjuicios a que hubiere lugar, los incumplimientos del urbanizador se sancionarán con arreglo al siguiente baremo:

a) Leves: multa de 1.000,00 a 3.000,00 €.

b) Graves: multa de 3.001,00 a 30.000,00 €.

c) Muy graves: multa de 30.001,00 a 60.000,00 € y/o resolución del contrato.

4. Las sanciones se impondrán por la Administración actuante a propuesta de la dirección de obra, que será motivada en cuanto a su procedencia y cuantía, y se pondrá en conocimiento del urbanizador para que pueda alegar cuanto estime oportuno en un plazo de 10 días.

5. Iniciando un procedimiento sancionador, si el urbanizador reconoce su responsabilidad se podrá en cualquier momento resolver el procedimiento con imposición de la penalización que proceda, aplicando una reducción del 15 % al 50 % sobre el importe de la penalización propuesta, tras la adecuada valoración de la intencionalidad y reincidencia del urbanizador.

Base 34. Abono del precio.

1. Régimen del pago mediante cuotas de urbanización:

CIF: P3412000F - CALLE MAYOR, 7 – 34001 – Palencia - Tfno. 979 71 81 00



- a) Las cuotas de urbanización se devengarán en los vencimientos previstos en la proposición del urbanizador, incluyendo cuantía, forma, modo, plazo y condiciones de financiación.
- b) Los abonos resultantes de las certificaciones expedidas tienen carácter de pagos a buena cuenta, sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final, sin suponer, en forma alguna, aprobación y recepción de las obras que comprenden.
- c) El retraso en el pago de cualquiera de las cuotas, sea cual fuere la causa, no facultará al urbanizador para la suspensión de los trabajos.

2. Régimen del pago en solares:

- a) El pago mediante solares se efectuará mediante la entrega al urbanizador de las parcelas resultantes reservadas a tal fin en el proyecto de reparcelación.
- b) La transmisión de la propiedad de las citadas parcelas se formalizará mediante otorgamiento de escritura pública, que podrá suscribirse tras la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y siempre que su equivalente en precio haya sido ejecutado mediante certificaciones de obra aprobadas.

Base 35. Cesión del contrato.

1. El urbanizador tiene derecho a ceder total o parcialmente su condición a un tercero que reúna las condiciones que le fueron exigibles para acceder a la condición de urbanización, previa expresa autorización de la Administración actuante, y siempre que el cedente haya ejecutado al menos el 20 % del importe del contrato.

2. La cesión se formalizará en escritura pública, y el cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondían al cedente. La cesión parcial, para un tramo o porción menor de la actuación, requiere que cedente y cesionario asuman solidariamente una programación coordinada de los actos precisos para la ejecución de la actuación.

Base 36. Subcontratación.

1. En los términos previstos en la legislación sobre contratación administrativa, el urbanizador podrá subcontratar con terceros la ejecución de todos o algunos de sus compromisos y obligaciones para la ejecución del PP SUZ-1.R. Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el urbanizador, y este permanecerá como el único responsable de la ejecución del PP SUZ-1.R ante la Administración actuante, por tanto respondiendo de la realización parcial del contrato por parte de los subcontratistas.

2. La celebración de los subcontratos requiere el urbanizador informe a la Administración actuante previamente y por escrito en cada caso, con indicación de las partes del contrato a subcontratar y su importe, justificando la aptitud del subcontratista para ejecutar su parte por referencia a los medios técnicos y humanos de los que dispone y a su experiencia.

3. La Administración actuante tendrá derecho en todo momento a imponer al urbanizador la anulación o rescisión de los subcontratos por causa justificada, sin que ello genere derecho a indemnización de ninguna clase para el urbanizador ni para el subcontratista, y debiendo en tal supuesto asumir el urbanizador todas las obligaciones del contrato de ejecución de obras.

IV. MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

Base 37. Modificación del contrato

1. La Administración actuante contratante podrá introducir modificaciones en el contrato sin necesidad de modificar los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística



aprobados, en los términos de la legislación sobre contratación administrativa, en los siguientes casos:

a) Aumento o supresión de unidades de obra previstas en el proyecto de urbanización, que serán obligatorias para el urbanizador siempre que sean ordenadas por la dirección de obra y sin que generen derecho alguno a indemnización, salvo que se deban a errores u omisiones de proyecto no atribuibles al urbanizador.

b) Introducción de unidades no previstas en proyecto de urbanización, cuyos precios deben ser aprobados por la Administración actuante, previa propuesta de la dirección de obra y con conformidad del urbanizador. Si este no acepta los nuevos precios, la Administración actuante podrá contratar las nuevas unidades con otro empresario o ejecutarlas directamente.

2. Si por razones de interés público resulta preciso modificar el proyecto de urbanización, deberá ser autorizado por la Administración actuante, a propuesta de la dirección de obra, que redactará el proyecto modificado, cuyo presupuesto no podrá alterar el presupuesto inicial en más de un 20 % del presupuesto de adjudicación.

3. No tendrán consideración de modificaciones del contrato las ampliaciones de su objeto que no puedan integrarse en el proyecto inicial mediante su corrección o que consistan en la realización de una prestación susceptible de uso o aprovechamiento independiente o dirigida a satisfacer finalidades no contempladas en la documentación preparatoria del contrato, las cuales deberán ser contrastadas separadamente.

Base 38. Resolución del contrato.

La relación jurídica entre Administración actuante y urbanizador se extingue por el cumplimiento del contrato, entendido como la completa y correcta ejecución de la totalidad de las prestaciones previstas en el mismo, o por su resolución conforme a las siguientes reglas:

a) La resolución se acordará por el mismo órgano que haya adjudicado la condición de urbanizador, previa instrucción de procedimiento con audiencia al urbanizador.

b) Son causas de resolución, además de las previstas en el propio contrato:

1º. Si el urbanizador es una persona física, su muerte o incapacidad sobrevenida; si es una persona jurídica, la extinción de su personalidad jurídica.

2º. La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido del urbanizador en cualquier procedimiento.

3º. El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y el urbanizador, siempre que no concurra otra causa de resolución imputable al segundo.

4º. El incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales esenciales, como la prestación de la garantía definitiva o la formalización del contrato en plazo.

5º. La demora en la comprobación del replanteo, en el inicio de la ejecución del contrato, o en el cumplimiento de los plazos parciales y total del contrato, siempre que sean imputables al urbanizador.

6º. Las modificaciones en el presupuesto, aunque fueran sucesivas, que impliquen, de forma aislada o conjunta, alteraciones del precio del contrato, en más o en menos, en cuantía superior al 20 % de su importe, o que representen una alteración sustancial del proyecto inicial, entendida como la modificación de sus fines y características básicas, así como la sustitución de unidades que afecten, al menos, al 30 % del importe del presupuesto, con exclusión del I.V.A.

c) La Administración actuante, al resolver el contrato, podrá acordar que el urbanizador continúe su ejecución bajo las mismas condiciones del contrato, durante el tiempo que resulte indispensable para evitar perjuicios al interés público.



d) Tras la resolución del contrato deben comprobarse, medirse y liquidarse las obras ejecutadas con arreglo al proyecto, en presencia del urbanizador, fijándose los saldos pertinentes a favor o en contra del urbanizador.

e) La resolución se notificará al urbanizador, quedando este obligado a abandonar la obra antes de un mes, sin que la existencia de cuestiones económicas por resolver ni la falta de liquidación de la obra puedan ser alegados para no hacerlo. La Administración actuante podrá continuar las obras de forma inmediata por el procedimiento más conveniente, pudiendo disponer de las instalaciones y obras auxiliares que hubiera instalado la contratista y pudiendo tomar por sí misma posesión de todo ello. Esta disponibilidad se formalizará a título de adquisición o depositario en manos de la constructora que continuare las obras, en uno y otro caso con valoración contradictoria y recurriendo, a falta de acuerdo entre las partes, al procedimiento judicial que estimen procedente en defensa de sus derechos y con igual vigencia y validez provisional del precio y demás condiciones determinadas por la Administración actuante en tanto no se resuelvan definitivamente las discrepancias.

f) La Administración actuante hará efectivos con cargo a la fianza y retenciones, hasta donde éstas alcancen, los daños y perjuicios que se le hayan causado y sean imputables al urbanizador, notificando a éste la relación y liquidación de tales daños y perjuicios, sin mengua del derecho de la Administración actuante de reclamar al urbanizador el exceso que eventualmente no quede cubierto por el importe de aquellas fianzas y retenciones, así como del derecho del urbanizador a ejercitar las acciones y recursos que estime le asistan en Derecho contra la liquidación que le haya comunicado la Administración actuante.

Palencia a la fecha de la firma electrónica.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

LA ARQUITECTA MUNICIPAL ADJUNTA DEL SERVICIO

LA JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

