

Plaza José Bono, 1
45350 NOBLEJAS (Toledo)
Teléfono 925 140 281
Fax 925 140 309
www.noblejas.es

AYUNTAMIENTO DE
NOBLEJAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que las presentes Bases para la selección del agente urbanizador del ámbito denominado Los Gorriones de las NN.SS. de Noblejas, compuestas por catorce páginas, han sido aprobadas inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada en fecha 30 de junio de 2026.

Noblejas, a la fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA ACCIDENTAL
Decreto 23-06-2026
Fdo: Concepción Díaz-Regañón García-Bueno



BASES PARA LA SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR DEL ÁMBITO DENOMINADO LOS GORRIONES DE LAS NN.SS. DE NOBLEJAS.

CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO, ÁMBITO Y LEGISLACIÓN APLICABLE

BASE I. Justificación y objeto de las Bases

Las presentes Bases son redactadas por el Ayuntamiento de Noblejas para la selección del agente urbanizador del ámbito denominado Los Gorriones de las NN.SS. de Noblejas.

El Artículo 6 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de diecinueve de abril, Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución (en adelante RAE) establece:

“1. La actividad administrativa de ejecución del planeamiento comprende:

a) La aprobación, en su caso, de las bases a que se sujete la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento precisos para dotar de la ordenación detallada a la unidad de actuación de que se trate y por las que se establezcan los criterios para la selección del agente que lleve a cabo la ejecución.”

Por su parte el Artículo 85 del RAE dice: *“Iniciación del procedimiento ordinario.*

1. El procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta se iniciará:

a) De oficio, por el Municipio y mediante aprobación de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora previstas en el artículo 86 del presente Reglamento.”

BASE II. Régimen jurídico.

Las presentes bases se rigen por la siguiente legislación:

- Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU)
- Decreto 248/2004, de 14 septiembre, por el que se que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística;
- Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU; y supletoriamente por
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo



2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en adelante LCSP y el Real decreto 1098/2001 de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas

- Ley Reguladora de Bases del Régimen Local (Ley 7/1985, de 2 de abril), y demás legislación administrativa concordante.

BASE III. Determinación del ámbito espacial del Sector y ordenación urbanística aplicable.

El presente programa cuenta con instrumentos de ordenación y gestión aprobados, como son el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación, que el Ayuntamiento considera adecuados para el desarrollo del ámbito denominado Los Gorriones de las NN.SS. de Noblejas. No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística y en el artículo 76 del Reglamento de la Actividad de Ejecución de la citada Ley, el aspirante a agente urbanizador podrá presentar modificaciones puntuales a los citados instrumentos o, en su caso, una nueva alternativa técnica para el desarrollo del ámbito.

CAPÍTULO SEGUNDO.- FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA

BASE IV. Determinaciones relativas al contenido técnico.

Dentro de cada sobre, a presentar por los aspirantes en el momento procedimental oportuno, se incluirán los siguientes documentos:

Sobre A: Alternativa Técnica

- a) Si se asume la Alternativa Técnica existente: Documento expresivo de la asunción de la Alternativa Técnica existente, incluyendo, en su caso, las modificaciones puntuales o mejoras que se proponen para la misma.
- b) Si se pretende proponer una nueva alternativa técnica: Documento que incluya la nueva alternativa técnica, en su caso.

Sobre B: Documentación Administrativa

Se incluirá la documentación que acredite la personalidad del solicitante así como su capacidad de obrar y la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora. La acreditación de la personalidad y capacidad de obrar se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo II de la LCSP.

Sobre C: Proposición Jurídico Económica y Propuesta de Convenio Urbanístico

La propuesta de convenio urbanístico y la proposición jurídico-económica tendrán, como mínimo, el contenido del apartado 4.2 y 4.3 respectivamente del artículo 110 del TRLOTAU y de los apartados 2 y 4 del artículo 76 del Reglamento de Actividad de Ejecución, que comprenderá:



Plaza José Bono, 1
45350 NOBLEJAS (Toledo)
Teléfono 925 140 281

Fax 925 140 309

www.noblejas.es

AYUNTAMIENTO DE
NOBLEJAS



- a) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte de él, donde se harán constar los compromisos, plazos para el inicio y finalización de la actuación dentro de los límites fijados por el artº 110 del TRLOTAU, garantías y penalizaciones por incumplimiento.
- b) Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:
- Gastos totales de urbanización del programa de actuación urbanizadora identificando, al menos, el presupuesto de contrata de las obras de urbanización y el beneficio empresarial del urbanizador.
 - Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente.
 - Fijación del coeficiente considerado como parte alícuota, expresada en tanto por uno y tanto por ciento, de los aprovechamientos privativos susceptibles de apropiación por los titulares de suelo y que corresponderá al agente urbanizador como retribución por los gastos de urbanización que asume y siendo aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.
 - Precio del suelo a efectos del canje: aplicable cuando proceda la retribución en terrenos. Tanto la determinación del coeficiente como del precio del suelo, se justificarán en un estudio de mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar.
 - Valoración de los compromisos que el agente urbanizador se proponga asumir a su costa, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los gastos de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.
 - Garantía, como mínimo, de un diez por ciento de los gastos de urbanización.
 - Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.
 - Indicación de que se formulará la modificación del proyecto de reparcelación correspondiente en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba para adaptarse a las modificaciones surgidas como consecuencia del sistema de contribución a las cargas de urbanización por el que opte cada propietario.

CAPITULO TERCERO.- CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES



Plaza José Bono, 1
45350 NOBLEJAS (Toledo)
Teléfono 925 140 281

Fax 925 140 309

www.noblejas.es

AYUNTAMIENTO DE
NOBLEJAS



BASE V. Capacidad exigida para adquirir la condición de agente urbanizador.

1.- Capacidad: podrán participar en el concurso para la selección del Agente Urbanizador, 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 por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de contratación del sector público para el que le serán exigibles, adicionalmente, los requisitos prescritos para los contratistas de obras públicas o, en su caso, de gestión de servicios públicos.

En ningún caso podrá resultar adjudicatario, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos contemplados en la normativa de contratos del sector público.

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

2. Solvencia técnica o profesional

La solvencia técnica o profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios, ya sean propios o mediante colaboración con empresas o técnicos cualificados:

- a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en relación con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de estos certificados, mediante una declaración del empresario.
- b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en la actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del control de calidad.
- c) Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio o investigación de la empresa.
- d) Titulaciones académicas y profesionales del empresario y/o del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable del desarrollo del Programa, integrado o no en la empresa y su relación contractual.
- e) Medidas de gestión medioambiental aplicables durante el desarrollo de la ejecución.
- f) Declaración de la maquinaria de la que se dispondrá para la ejecución de los trabajos.



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

- a) Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
- b) Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda o, para aquellos empresarios no obligados a presentarlas, los libros de contabilidad debidamente legalizados, correspondientes a los tres ejercicios inmediatamente anteriores.
- c) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados, a tal fin, por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- d) No será exigible la clasificación a los aspirantes a urbanizador.

CAPITULO CUARTO.- PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS OFERTAS.

BASE VI. Procedimiento para la presentación de la documentación integrante de la oferta.

Dicho procedimiento viene regulado en los artículos 87 a 94 del Reglamento de Actividad de Ejecución en los siguientes términos:

Inicio: Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación de la condición de agente urbanizador, la persona titular de la Alcaldía abrirá un período de veinte días para la asunción de los instrumentos actuales o, en su caso, su modificación o la formulación de una nueva alternativa técnica, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

En dichos edictos:

- a) Se identificará la fecha de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de las Bases para la selección del agente urbanizador.
- b) Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objeto de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.
- c) Se advertirá de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores.



d) Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular.

e) La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista de declinar su participación incoándose el expediente de expropiación.

Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio. Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

La Administración actuante deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad, en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados vigentes y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto. La notificación contendrá la misma información que el edicto.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso en que durante el período, de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, se presentasen alternativas técnicas en competencia que ampliasen el ámbito de actuación previsto, se notificará de forma inmediata a las personas titulares de derechos afectados por la variante propuesta.

Sólo se podrá presentar una única alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora por quien esté interesado en competir por la adjudicación de la gestión de la ejecución del mismo.

El documento expresivo de la asunción de la Alternativa Técnica existente, incluyendo, en su caso, las modificaciones puntuales o mejoras que se proponen para la misma, o el documento que incluya la nueva alternativa técnica, en su caso, a incluir en el sobre A, según se describe de la BASE IV, se presentará a la vista.

Junto al citado sobre A se presentará la documentación que acredite la personalidad del solicitante así como su capacidad de obrar y la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora, a incluir en el sobre B, según se describe en la citada BASE IV, que se presentará en sobre cerrado.

Si durante los primeros diez días de presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica que, dentro de los términos establecidos en las Bases de adjudicación, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con respecto a su ordenación detallada porque así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara la



garantía establecida en las Bases, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida.

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

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

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

En el supuesto de que quien presente proposición jurídico-económica no hubiera presentado inicialmente alternativa técnica propia, o presentara el documento de asunción de la ordenación detallada existente, a su proposición deberá acompañar los documentos por los que se acredite la personalidad del postulante, justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en estas bases.

Base VII. Presentación de documentos.

De conformidad con lo dispuesto en el artº 76 del RAE en relación con el 85.1 del mismo texto legal, las ofertas deberán estar integradas por tres sobres identificativos en su exterior con la indicación de “Procedimiento para la selección de agente urbanizador del PAU los Gorriones” y firmados por el licitador o persona que lo represente, e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente.

La denominación de los sobres será la siguiente:

Sobre A: “Alternativa técnica”, que se presentará a la vista.

Sobre B: “Documentación Administrativa (acreditación de capacidad y solvencia)” que se presentará en sobre cerrado.

Sobre C: “Proposición Jurídico Económica y Propuesta de Convenio Urbanístico”, que se presentará en sobre cerrado.



La presentación de la documentación en cada uno de los momentos procedimentalmente indicados, podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. De utilizarse cualquier forma que no sea la del Registro del Ayuntamiento los licitadores deberán remitir, por cualquier medio de carácter fehaciente, en el mismo día de la notificación, justificante de haber presentado la documentación con indicación de la fecha y hora de imposición, identificación de la persona remitente y de su representante en su caso, identificación de la actuación urbanizadora por si concurriese más de una en el tiempo y señalamiento del lugar donde ha sido presentada la documentación.

Trascurridos diez días desde la fecha indicada sin que el Ayuntamiento haya recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

Base VIII. Apertura de plicas.

El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas. De su desarrollo y resultado se levantará acta bajo fe pública administrativa y ante dos testigos.

Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación a todos los efectos durante los veinte días siguientes al de apertura de plicas. Las personas competidoras, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones en una única que, acompañada de la correspondiente solicitud dirigida al Municipio, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.

Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, ejercer su oposición a los costes de urbanización.

Dentro del plazo de un mes desde la apertura de las proposiciones jurídico-económicas (art. 108.4 RAE), las personas propietarias podrán manifestar su discrepancia sobre la previsión de costes de ejecución (gastos de urbanización), pudiendo ejercitar el derecho a informe pericial establecido en dicho art. 108 RAE.

Base IX. Terminación del procedimiento para la adjudicación de la condición de agente urbanizador a desarrollar en régimen de gestión indirecta

Con carácter previo a la aprobación de definitiva y adjudicación de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Urbanizadora deberá recabarse el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, según lo establecido el art. 122.1 del TRLOTAU y 81.4 del RAE, debiendo evacuarse en el plazo de un mes.

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



Plaza José Bono, 1
45350 NOBLEJAS (Toledo)
Teléfono 925 140 281

Fax 925 140 309

www.noblejas.es

AYUNTAMIENTO DE
NOBLEJAS

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

b) Rechazará razonadamente todas las iniciativas presentadas, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las Bases establecidas, resolviendo la no programación del terreno y la convocatoria de concurso en orden a su adjudicación, la formulación de nuevas Bases o proceder, en su caso, a la ejecución en régimen de gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para el interés público.

Si antes de la aprobación definitiva de la adjudicación de la condición de agente urbanizador, la Administración actuante observara la falta de notificación a alguna persona propietaria afectada por la actuación, procederá a notificarle abriendo un plazo excepcional de veinte días exclusivamente para presentar alegaciones en el procedimiento.

CAPITULO QUINTO.- ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR Y ACTUACIONES POSTERIORES

BASE X. Criterios de adjudicación.

La resolución administrativa sobre la adjudicación de la condición de Agente urbanizador deberá ajustarse a la valoración de estos criterios.

1.- Con respecto a la alternativa técnica vigente (Proyecto de urbanización) se establecen los siguientes criterios con un máximo de diez puntos.

Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia ecológica sobre la base del proyecto de urbanización vigente. Se asignará a esta alternativa un total de 10 puntos, debiendo justificarse el mismo con referencia a las condiciones técnicas que integra el proyecto de urbanización vigente.

La valoración se realizará asignando la máxima puntuación establecida en los diferentes criterios a la considerada más beneficiosa, valorándose el resto de manera proporcional.

2.- Con respecto a la proposición jurídico-económica se establecen los siguientes criterios con un máximo de noventa puntos.

2.1.- Plazos más breves para la ejecución del programa de actuación urbanizadora. Se asignará a este hecho un total de 15 puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

• $P = 15 \times H/H1$, donde:

P = número de puntos.



Plaza José Bono, 1
45350 NOBLEJAS (Toledo)
Teléfono 925 140 281

Fax 925 140 309

www.noblejas.es

AYUNTAMIENTO DE
NOBLEJAS

H = plazo más breve propuesto por un participante.

H1 = plazo propuesto por el participante.

2.2.- Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación. Se asignará a este hecho un total de 20 puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

• $P = 20 \times H/H1$, donde:

P = número de puntos.

H = menor beneficio industrial propuesto por un participante.

H1 = beneficio industrial propuesto por el participante.

2.3.- Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a las personas propietarias, sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, según lo previsto en la legislación de contratos del sector público. Se asignará a este hecho un total de 15 puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración de este criterio:

• $P = 15 \times H/H1$, donde:

P = número de puntos.

H = menor importe de cargas propuesto por un participante.

H1 = importe de cargas propuesto por el participante.

2.4.- Mayores garantías de cumplimiento de los compromisos, en su cuantía. Se asignará a este hecho un total de 10 puntos. La valoración se realizará asignando la máxima puntuación establecida en los diferentes criterios a la considerada más beneficiosa, valorándose el resto de manera proporcional.

• $P = 10 \times H1/H$ donde

P = número de puntos

H = mayor garantía propuesta por un participante.

H1 = garantía propuesta por el participante.

2.5.- Mayor disponibilidad de suelo sobre el sector justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expreso de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos garantías y posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo. Se asignará a este hecho un total de 30 puntos. Se establece la siguiente fórmula de valoración

• $P = 30 \times H1/H$ donde

P = número de puntos

H = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante.



H1= Disponibilidad de suelo propuesto por el participante.

Base XI. Efectos de la adjudicación de la condición de agente urbanizador.

El acto expreso y publicado de la adjudicación de la condición de agente urbanizador supone la adjudicación de la Gestión del programa, confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento vigente, previa presentación de la garantía definitiva que proceda, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de contratación del sector público.

En el plazo de quince días a partir de la notificación de la resolución de adjudicación al adjudicatario, se procederá a la firma del convenio para el desarrollo y ejecución del mismo con el contenido y determinaciones establecidos en el art. 97 RAE.

El convenio urbanístico será firmado por el Alcalde, el urbanizador, aquellos propietarios que voluntariamente se hayan adherido al mismo y el Secretario de la Corporación a efectos de fedatario público, pudiendo elevarse a escritura pública cuando lo solicite alguna de las partes, siendo los gastos derivados de su otorgamiento asumidos por el que así lo haga.

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

Notificación a los propietarios para ejercicio de su derecho de opción entre los diferentes modos de retribución. La Administración actuante deberá notificar a las personas interesadas afectadas por la actuación, por cualquier medio que acredite la notificación de forma fehaciente el acuerdo de aprobación definitiva y adjudicación de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Urbanizadora, las características y condiciones básicas de la adjudicación, haciendo constar la posibilidad de escoger entre los diferentes modos de retribución que prevea el Programa. La elección del modo de retribución, se efectuará en la forma y tiempo que se establece en el art. 100.2.a) del RAE, dentro del plazo del mes siguiente a la fecha de publicación del acuerdo de aprobación definitiva y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante.

Para expresar su disconformidad con el porcentaje de aprovechamiento propuesto por el urbanizador, podrá ejercitar la aplicación del derecho de abono en metálico (art. 109.2 RAE) dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del PAU, salvo la excepción establecida en el art. 107.c) RAE.

Base XII. Actuaciones a realizar por el agente urbanizador.

Corresponde al agente urbanizador llevar a cabo todas las actuaciones establecidas en la legislación vigente y, en concreto, las siguientes:



Plaza José Bono, 1
45350 NOBLEJAS (Toledo)
Teléfono 925 140 281

Fax 925 140 309

www.noblejas.es

AYUNTAMIENTO DE
NOBLEJAS

a) Formulación de la Modificación del proyecto de reparcelación, si es preciso. La propuesta de modificación del proyecto de reparcelación se presentará por el agente urbanizador en el plazo máximo de dos meses, desde la suscripción del convenio urbanístico.

La tramitación del Proyecto de Reparcelación se llevará a cabo con arreglo a las reglas del procedimiento voluntario o forzoso.

b) Formulación de la modificación del proyecto de urbanización, si procede.

c) Ejecución de las obras de urbanización. Las obras de urbanización las ejecutará el Urbanizador siguiendo los procedimientos legales que marca la legislación vigente, y dentro de los plazos que resulten de la adjudicación a su oferta.

Base XIII. Penalizaciones.

a) Las penalizaciones al agente urbanizador serán las generales establecidas por la normativa de contratos del sector público, así como las reguladas en estas bases.

b) Sin perjuicio de lo anterior, si el agente urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en mora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución del programa dará lugar además de la aplicación directa de las sanciones previstas en el TRLOTAU y RAE, a las siguientes penalizaciones:

- El retraso de 9 MESES en la entrega de las obras de urbanización por causas imputables al adjudicatario dará lugar a una penalización ascendente a la mitad de la cuantía del aval;

- El retraso de 18 MESES en la entrega de las obras de urbanización por causas imputables al adjudicatario dará lugar a otra penalización adicional a la anterior y ascendente también a la mitad de la cuantía del aval.

Tanto en caso de incumplimiento del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplir el plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente bien por la resolución de la adjudicación (Art. 114.1.d) RAE) con pérdida de la garantía depositada en su día. Y todo ello sin perjuicio del deber de responder ante cualesquiera otras responsabilidades o daños o perjuicios que fueren consecuencia de dicho retraso.

Base XIV. Cumplimiento del convenio.

a) El convenio se entenderá cumplido por la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el agente urbanizador haya procedido a su total cumplimiento con recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Noblejas y una vez haya transcurrido el plazo de garantía sin incidencias.

b) Una vez finalizadas las obras de urbanización, el agente urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de Noblejas de la recepción de las obras de urbanización,



previa remisión por el urbanizador de la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

c) El procedimiento de recepción será el establecido en los arts. 181 y ss. del RAE y el plazo de garantía de las obras de urbanización el del art. 182.4 del mismo (como mínimo de un año desde el año del acta de recepción o desde que se produzca, en su caso, la recepción tácita).

Base XV. Resolución.

Serán causas de resolución del programa de actuación urbanizadora las establecidas en el art. 114 RAE.

Base XVI. Prerrogativas de la administración.

El Ayuntamiento de Noblejas ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación urbanística autonómica y estatal y, supletoriamente la de contratos del sector público y entre ellas, las de interpretar los convenios y contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por razones de interés público (en los supuestos, con las condiciones y por el procedimiento legalmente previstos en la legislación de contratos del sector público no pudiendo afectar a las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación y debiendo limitarse a introducir las variaciones indispensables para corregir la causa que motiva la modificación), acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el TRLOTAU.

Base XVII. Jurisdicción competente.

Es competente el orden jurisdiccional de lo Contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del convenio entre el Ayuntamiento de Noblejas y el agente urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

Base XVIII. Tramitación de las Bases

Las presentes bases se tramitarán y aprobarán por el procedimiento establecido para las Ordenanzas Municipales en el artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local. El acuerdo por el que el Pleno municipal apruebe estas Bases, determinará la iniciación del procedimiento de selección del Agente Urbanizador.

Base XIX. Impugnación de las bases

Contra el acuerdo de aprobación de las presentes Bases, que aprueba una disposición administrativa de carácter general y pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional competente en el plazo de dos meses,



Plaza José Bono, 1
45350 NOBLEJAS (Toledo)
Teléfono 925 140 281

Fax 925 140 309

www.noblejas.es



AYUNTAMIENTO DE

NOBLEJAS

contados desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Noblejas, junio 2026

