



PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR PARA LA CONCESIÓN DE LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UE-SUNC-R-LO.1 “FERROCARRIL DEL PUERTO” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MALAGA.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Córdón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	1/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



INDICE

INTRODUCCIÓN.

ANTECEDENTES.

CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO DEL PLIEGO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
CODIFICACIÓN.

1. OBJETO DEL PLIEGO.
2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.
3. CODIFICACIÓN.

CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN JURÍDICO Y ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

CAPÍTULO TERCERO. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO. CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO CUARTO. CONTENIDO MÍNIMO DEL PLIEGO.

CAPÍTULO QUINTO. CONTENIDO Y PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS A PRESENTAR POR EL LICITADOR.

1. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.
2. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
3. PRESCRIPCIONES FORMALES.

CAPÍTULO SEXTO. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS A PRESENTAR POR EL LICITADOR.

1. BASES PARA EL DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.
2. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR.
3. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

CAPÍTULO SÉPTIMO. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

1. CRITERIOS MÍNIMOS DE VALORACIÓN.
2. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.
 - 2.1 EN LA FASE DE SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.
 - 2.2 EN LA FASE DE SELECCIÓN DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA Y SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

[1]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	2/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



CAPÍTULO OCTAVO. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO NOVENO. CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES.

1. REQUISITOS DE CAPACIDAD. ACREDITACIÓN.
2. REQUISITOS DE SOLVENCIA. ACREDITACIÓN.
3. GARANTÍAS DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN.

CAPÍTULO DÉCIMO. MESA DE CONTRATACIÓN.

CAPÍTULO UNDÉCIMO. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

1. LUGAR, FECHA Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.
2. FORMALIDADES Y DOCUMENTACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.
3. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACION GENERAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA (ARCHIVO Nº 1).
4. APERTURA DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA (ARCHIVO Nº 2 Y ARCHIVO Nº 3).
5. ELECCION DE ALTERNATIVA TÉCNICA.

CAPÍTULO DUODÉCIMO. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LA PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.

1. LUGAR, FECHA Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS.
2. FORMALIDADES Y DOCUMENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS.
3. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACION GENERAL DE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS. (ARCHIVO Nº 1).
4. APERTURA DEL ARCHIVO Nº 2 DE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS.

CAPÍTULO DECIMOTERCERO. CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS Y PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LA GESTIÓN INDIRECTA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.

1. CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.
2. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACION PREVIA A LA ADJUDICACIÓN.
3. ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN.

CAPÍTULO DECIMOCUARTO. FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN.

[2]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	3/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

CAPÍTULO DECIMOQUINTO. OBLIGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR.

CAPÍTULO DECIMOSEXTO. CALENDARIO DE PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN.

1. FASE ADMINISTRATIVA PREVIA.
2. FASE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO. RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR

CAPÍTULO DECIMOCTAVO. PENALIDADES.

CAPÍTULO DECIMONOVENO. MODIFICACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y DE LA PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA.

CAPÍTULO VIGÉSIMO. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.

CAPÍTULO VIGESIMOPRIMERO. RESOLUCIÓN.

CAPÍTULO VIGESIMOSEGUNDO. CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

CAPÍTULO VIGESIMOTERCERO. COMPENSACIÓN AL AGENTE URBANIZADOR.

CAPÍTULO VIGESIMOCUARTO. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

CAPÍTULO VIGESIMOQUINTO. JURISDICCIÓN COMPETENTE Y MODO DE IMPUGNACIÓN.

ANEXOS FASE ELECCIÓN ALTERNATIVA TÉCNICA

ANEXO I. AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

ANEXO II. AVANCE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

ANEXO III. MODELO INSTANCIA PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVA TÉCNICA.

ANEXO IV. DECLARACIÓN RESPONSABLE EN FASE DE ALTERNATIVA TÉCNICA (Persona física).

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	4/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

ANEXO V. DECLARACIÓN RESPONSABLE EN FASE DE ALTERNATIVA TÉCNICA (Persona jurídica).

ANEXO VI. CONSTITUCIÓN GARANTÍA PROVISIONAL. MODELOS DE AVAL Y DE SEGURO DE CAUCIÓN.

ANEXOS FASE PROPOSICIÓN JURÍDICA ECONÓMICA. SELECCIÓN AGENTE URBANIZADOR

ANEXO VII. BORRADOR DE PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.

ANEXO VIII. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS.

ANEXO IX. DOCUMENTO UNICO EUROPEO DE CONTRATACIÓN. REMISIÓN.

ANEXO X. DECLARACIÓN RESPONSABLE EN FASE DE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA. AUTORIZACIÓN DE CONSULTA DE DATOS.

ANEXO XI. MODELO DE INSTANCIA PRESENTACION DE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA. RESUMEN PROPUESTA.

ANEXO XII. DECLARACIÓN RD LEGISLATIVO 1/2013, DE 29 DE NOVIEMBRE.

ANEXO XIII. DECLARACIÓN EXENCIÓN IAE.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	5/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



INTRODUCCIÓN.

El presente pliego se ha estructurado y redactado de conformidad con lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo I del Título V “La ejecución urbanística” de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía del territorio y el Capítulo III “La ejecución mediante gestión indirecta” del Título V “La ejecución urbanística” del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía del territorio (Decreto 55/2022, de 29 de noviembre), en sus artículos 176 a 187.

La condición de agente urbanizador puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo, que quedará legitimada por la Administración actuante para asumir a su riesgo y ventura la responsabilidad de la ejecución, tras su selección en pública concurrencia según lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y en el Reglamento General de la Ley 7/2021 (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre) (RGLISTA) y, supletoriamente, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

El agente urbanizador será el responsable de ejecutar dicha actuación, dentro del régimen jurídico propio del sistema de gestión pública (cooperación y expropiación) o privada (compensación) mediante la modalidad de gestión indirecta, en el que se coordina la función pública y el control público de toda la actividad de ejecución urbanística por parte de la Administraciones Públicas con el derecho de propiedad y la iniciativa empresarial, dentro del régimen jurídico básico de la contratación pública constituido actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

El proceso de licitación comprende dos fases: En primer lugar, la elección de la alternativa técnica para el desarrollo de la actividad de ejecución; y, en segundo lugar, la formulación de las proposiciones jurídico-económicas a la vista de la alternativa seleccionada y la selección del agente urbanizador. Ambas fases del proceso están reguladas en el presente pliego.

El pliego tiene un contenido técnico y un contenido jurídico-administrativo que se ajusta a las especificaciones administrativas y técnicas establecidas en la LCSP (artículos 121 y siguientes) y están orientadas a facilitar a los aspirantes a agente urbanizador, acceso, en condiciones de igualdad, transparencia y libre competencia, al procedimiento de licitación.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	6/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



ANTECEDENTES.

La ordenación urbanística vigente está definida en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Málaga, aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de enero de 2011 y tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se procedió a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170, de 30 de agosto de 2011.

El referido PGOU delimita el ámbito de planeamiento como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO denominado **SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto”**, siendo necesario dotar a dicho ámbito de la ordenación detallada precisa mediante un Plan de Reforma Interior.

El desarrollo de la actividad de ejecución está previsto por el sistema de gestión pública de cooperación.

En el sistema de actuación por cooperación la Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo, conforme a lo previsto en el artículo 89 de la LISTA, por la modalidad de gestión indirecta a través del agente urbanizador seleccionado por la Administración en pública concurrencia mediante la convocatoria del correspondiente concurso con arreglo al RGLISTA.

Dicho sistema comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, estando los propietarios afectados obligados a satisfacer al agente urbanizador los gastos de la actuación como contraprestación de su labor urbanizadora.

CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO DEL PLIEGO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN. CODIFICACIÓN.

1. OBJETO DEL PLIEGO.

El presente documento tiene por objeto establecer las condiciones de carácter técnico, jurídico, económico, administrativo y procedimental que han de regir la selección de un agente urbanizador para la adjudicación conjunta de la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada y de la gestión indirecta de la actividad ejecución por el sistema de cooperación de la **UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto”** del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, iniciado a instancia de persona interesada en asumir la ejecución, la mercantil Euro Andalucía Eventos S.A.

Conforme lo previsto en el art. 183 del Reglamento General de la Ley 7/2021, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante, RGLISTA) el agente urbanizador adjudicatario de la gestión del sistema de actuación, podrá llevar a cabo directamente la

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	7/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

ejecución material de las obras de urbanización correspondientes, siempre que reúna, por sí o en unión de otros, los requisitos de capacidad económica y técnica establecidos en este pliego.

En otro caso, estará obligado a contratar la ejecución material de las obras de urbanización con otra empresa que reúna los requisitos de capacidad y solvencia requeridos en este pliego, asumiendo el agente urbanizador dicho compromiso al suscribir el borrador de convenio, y a través de un procedimiento de contratación de las obras de urbanización, cuyos pliegos serán aprobados con carácter previo por esta Administración Pública.

Aun cuando se siga el procedimiento de contratación de la ejecución material de las obras de urbanización establecido en el art. 183.2 del RGLISTA, el responsable frente a la Administración de la ejecución de la ordenación será en todo caso el agente urbanizador.

Y en cuanto al procedimiento de selección del agente urbanizador, conforme lo establecido en el art. 177.5 del mismo Reglamento de la LISTA, con la aprobación de los pliegos, a los efectos de lo establecido en este Reglamento y sin perjuicio del procedimiento de concesión de la gestión indirecta, se entenderá adoptada por la Administración actuante la iniciativa para la ejecución mediante gestión indirecta de la actuación.

2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito **SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto”** determinado por el PGOU reúne unas características singularmente complejas en base a su singularidad y relevancia:

1. Por su grado de ocupación por construcciones preexistentes.
2. Por la incidencia del trazado de las vías del ferrocarril de acceso al Puerto de Málaga en superficie.
3. Por su estratégica localización en una zona central de la ciudad colindante con la parcela prevista para el futuro Auditorio de Málaga.

El objetivo de la ordenación y ejecución de esta actuación de transformación urbanística es la integración urbana en la ciudad del último espacio urbano que resta por resolver tras las distintas intervenciones que se han venido realizando en la zona de San Andrés desde 1.992. En este sentido el trazado del Paseo de Antonio Machado, la Avda. Ingeniero José María Garnica (eje de la estación principal del ferrocarril), el Parque Público de Huelin y la futura reurbanización de la plataforma de San Andrés junto a la construcción del nuevo Auditorio constituyen elementos externos de referencia que deberán ser considerados en la reforma urbana de los terrenos. A pesar de su situación privilegiada, sin embargo, presenta graves carencias de integración urbana en la ciudad y espacios vulnerables e inseguros debido al paso a nivel del ferrocarril del Puerto.

A continuación se incluye la ficha del PGOU.

[7]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	8/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION

BARRIO	LO	HOJA	12	SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto"
--------	----	------	----	---

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial 30,00%
--

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-R-LO.1	Residencial	46.877,00	46.877,00		0,55	0,4514	56,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

El objetivo principal es la correcta y definitiva integración urbana de este ámbito semiconsolidado que actualmente presenta graves carencias y espacios vulnerables e inseguros debido al paso a nivel del ferrocarril del puerto, debido a la voluntad de la administración responsable de esta infraestructura de soterrar el tramo comprendido entre la estación central y la entrada al puerto.

- 1.- El plan especial definirá la ordenación urbanística y proporción de usos compatibles propuestos, pudiendo superar estos la proporción máxima establecida en el art 6.1.4 de la normativa del Plan General. La nueva ordenación tendrá en cuenta las nuevas condiciones de contorno que categorizan este lugar de relevante nueva centralidad en la estructura urbana como fachada y frente de la nueva entrada del puerto, del futuro Auditorio de la Música y puerto deportivo de San Andrés, y por su relación con el parque de Huelin, paseo marítimo y al eje Estación de Ferrocarril-Puerto.
- 2.- El plan especial calificará la superficie del soterramiento del ferrocarril como **sistema general de comunicaciones ferroviario** bajo rasante. Una vez ejecutada la obra y en desuso el trazado actual, habrá de producirse, por ministerio de la Ley, la desafectación o mutación demanial según proceda. El Plan especial establecerá así mismo la ordenación de los suelos sobre la rasante de esta infraestructura como sistemas locales viarios o espacios libres, con las condiciones y regulación que establezca la legislación ferroviaria, permitiendo, en todo caso, el trazado perpendicular al paseo marítimo de la calle Ferrocarril del Puerto. El nuevo trazado del ferrocarril obliga a reubicar la mayor parte de las viviendas existentes y la Institución Benéfica "Sagrado Corazón de Jesús".
- 3.- Se establece la posibilidad de realizar una edificación de singular altura para usos administrativos, hotelero y/o terciario El planeamiento establecerá como obligación el cuidado de la calidad de todos los edificios y de la urbanización de los nuevos espacios públicos.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE		15.247,65	1,00	15.247,65	179		OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		6.534,71	0,14	914,86	82		OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		4.000,00	1,25	5.000,00			
TOTALES:		25.782,35		21.162,50	261		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	19.046,25	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			2.116,25
Dotaciones				Totales m2s	% Suelo Total		
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
8.150	17,39%	5.570	11,88%	6.684	14,26%	2.546	5,43%
				m ² s dotacional/100m ² residencial		105,36	

CRITERIOS NO VINCULANTES

Las viviendas protegidas que en su caso se contemplen a resultados de la proporción de usos que finalmente contemple el Plan especial, se destinará al realojo de los residentes y afectados por la nueva ordenación.

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

CARGAS COMPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. La Institución Benéfica se reubicará preferentemente en la esquina entre calle Orfila y Paseo Antonio Machado, manteniendo similares condiciones dotacionales y asistenciales a las que actualmente tiene y calificándola como equipamiento social-asistencial.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-LO.1	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	---
EJECUCION:	COOPERACION	HIDRAULICA:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO AMBIENTAL:	---

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	9/111
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





3. CODIFICACIÓN.

Según el Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV, en la fase de elección de la alternativa técnica, el Código nomenclatura CPV es: 71240000-2 “Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación” y en la fase de formulación de proposiciones jurídico-económicas y adjudicación de la condición de agente urbanizador, el Código nomenclatura CPV es: 45211360-0 “Trabajos de construcción de desarrollo urbano”.

CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN JURÍDICO Y ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

El presente contrato tiene naturaleza jurídica especial y se rige por las disposiciones contenidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; por lo dispuesto en el Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (RGLISTA); y por las cláusulas contenidas en el presente pliego.

Así como, supletoriamente, por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y las normas que regulan la contratación administrativa de las entidades locales que le sean de aplicación, o normas que la sustituyan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la LCSP se considerarán poderes adjudicadores, a los efectos de la Ley, a las Administraciones Públicas, incluyendo las Entidades que integran la Administración Local. El poder adjudicador en este contrato es la Agencia Pública Administrativa Local denominada Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras que tiene atribuida la competencia para la elaboración y aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en los términos de la Legislación del Suelo, así como establecer los sistemas de actuación adecuados a los fines urbanísticos (art. 2.2.21 de sus Estatutos), entre los que se encuentra el sistema de gestión pública de cooperación.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 61 de la LCSP, el órgano de contratación que actúa en nombre del poder adjudicador es el Consejo Rector de la GMUOI en virtud de las atribuciones que le confiere el artículo 6.13 de los Estatutos de la GMUOI para aprobar los expedientes de ejecución del planeamiento y establecer los sistemas de actuación.

Para el seguimiento de las obligaciones del adjudicatario y actuar en consecuencia en caso de incumplimiento, de conformidad con el artículo 62 de la LCSP se designará responsable del contrato al Jefe/a del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la GMUOI o persona que lo sustituya.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	10/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



CAPÍTULO TERCERO. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO. CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS.

En el procedimiento de selección del agente urbanizador el **Valor Estimado del contrato** vendrá determinado por la suma de los siguientes importes:

A) COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (art. 189.1 a) RGLISTA):

A1.)- Presupuesto de Ejecución Material (PEM): 4.223.851,90.-€
(Ver Anexo II).

A.2)- Gastos generales (GG: 13% sobre PEM): 549.100,75.-€

A.3)- Beneficio Industrial (BI: 6% sobre PEM): 253.431,11.-€

TOTAL de presupuesto de ejecución por Contrata (PEC):5.026.383,76.-€

B) GASTOS DE HONORARIOS PROFESIONALES POR REDACCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA ELEGIDA, Y DE REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA (ART. 189.1. b) RGLISTA): Máximo del 10% sobre el PEM:**422.385,19.-€**

C) GASTOS DE GESTIÓN DEL SISTEMA (art. 189.1.c) RGLISTA). No exceder el 10% del total de los gastos de urbanización (10% sobre A+B): Máximo.....**544.876,90.-€**

D) BENEFICIO EMPRESARIAL DEL AGENTE URBANIZADOR: MÁXIMO DEL 10% SOBRE LA SUMA DE A+B+C. (ART. 189.1 h) RGLISTA):**599.364,58.-€**

SUMA TOTAL (A+B+C+D).....6.593.010,43.-€

SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DIEZ EUROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMOS, IVA EXCLUIDO.

El coste final será el resultante de la efectiva liquidación de las obras, así como el resto de gastos justificados.

Es función del agente urbanizador asumir, a su riesgo y ventura, la financiación de la actuación.

[10]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	11/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



El proponente de la Alternativa Técnica que resulte elegida, si no resulta designado agente urbanizador, podrá reclamar de éste, salvo pacto en contrario, con cargo a la primera cuota de las cargas de urbanización, el derecho de reintegro de los gastos de dicho documento técnico, debidamente justificado.

CAPÍTULO CUARTO. CONTENIDO MÍNIMO DEL PLIEGO.

Los pliegos de condiciones para la selección del agente urbanizador se ajustarán al contenido recogido en el Reglamento General de desarrollo de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre).

De conformidad con el artículo 178.1, los pliegos se ajustarán al contenido mínimo siguiente:

- a) Valoración de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución o ámbito de actuación o, en su caso, de las fincas, parcelas o solares, fijando un precio en función de los criterios establecidos en la legislación general aplicable. A partir de la misma se presentará la mejora en la oferta de compra y pago del precio, en dinero o en especie, mediante la entrega de bienes de naturaleza urbanística, la permuta con parcelas edificables y la integración en el proceso urbanizador mediante la aportación de suelo, dinero o ambas cosas, así como cualquier otro medio aceptado en derecho que, sin menoscabo del valor económico de los terrenos, redunde en el interés urbanístico general.
- b) Bases para las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios afectados, conforme a lo recogido en el artículo 185, incluyendo propuesta de convenio a suscribir.
- c) Documentación técnica para presentar por el licitador, que constará al menos de un avance del proyecto de urbanización o, en su caso, del proyecto de obras ordinarias de urbanización, con descripción de las obras de urbanización o, en su caso, de edificación, rehabilitación, conservación o mejora, a realizar e indicación de los costes de ejecución estimados. Asimismo, precisarán la descripción y prescripciones técnicas de las infraestructuras que hayan de anticiparse para la funcionalidad de la actuación y que tengan un ámbito de servicio que exceda del propio de la actuación.
- d) Fases y plazos a los que se compromete el desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación.
- e) Requisitos de solvencia técnica y económica del agente urbanizador y garantía económica para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, así como momento en el que debe constituirse.
- f) Previsiones que puedan suponer una mejora para la estimación de la oferta propuesta, tales como aportaciones respecto a las previstas en la ordenación vigente relativas al

[11]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	12/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

patrimonio público de suelo, sistemas generales y locales, precio máximo de venta de solares o edificaciones, y otras concretas que beneficien a la colectividad.

g) Potestativamente, garantía provisional que, en su caso, deba aportarse y momento en el que deberá serlo, por quienes formulen alternativas, incluido en su caso quien hubiera formulado la iniciativa.

h) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de capacidad para contratar y de solvencia económica, financiera, técnica y profesional.

i) Lugar de presentación de las proposiciones jurídico-económicas, debiendo utilizar la sede electrónica de la Administración actuante.

Los contenidos relativos a la oferta de compra, pago del precio, fases, plazos de los trabajos y otras previsiones, incluidos los datos que hayan de reflejarse en la propuesta de convenio, se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con las eventuales alternativas técnicas. Idéntico criterio se seguirá con los contenidos que acompañen la solicitud de concesión de la gestión indirecta a instancia de persona interesada.

Además, de conformidad con el artículo 178.5, al tener por objeto la adjudicación de la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada de una actuación de transformación, los pliegos de condiciones que licite la Administración se ajustarán al siguiente contenido mínimo:

a) A la documentación técnica a presentar por el licitador se añadirá al menos el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística detallada y una propuesta de ordenación que desarrolle la propuesta de ordenación general en grado suficiente para definir un avance del proyecto de urbanización.

b) Fases y plazos en los que el licitador se compromete a la presentación de los documentos precisos para la aprobación del instrumento de ordenación detallada, que en todo caso habrá de ajustarse a lo establecido en el artículo 25.3 d) de la Ley. En su caso, compromisos para la tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación y de ejecución precisos.

CAPÍTULO QUINTO. CONTENIDO Y PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS A PRESENTAR POR EL LICITADOR.

1. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

Conforme al art. 178.5 del RGLISTA, deberá presentarse por el licitador el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística detallada (PRI) y una propuesta de

[12]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	13/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



ordenación que desarrolle la propuesta de ordenación general en grado suficiente para definir una Avance del Proyecto de Urbanización.

Conforme a lo establecido en el artículo 77 de la LISTA, el documento de Avance del instrumento de ordenación detallada debe describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

El documento de Avance del Plan de Reforma Interior deberá ajustarse al contenido que se detalla en el informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 7 de marzo de 2024, que se incorpora como **ANEXO I**.

2. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El documento de Avance del Proyecto de Urbanización, como instrumento de desarrollo de la ordenación prevista en el Avance del PRI, deberá definir con la precisión adecuada las actuaciones relativas a las fases de ejecución en las que se tiene que desarrollar el ámbito e indicación de los costes de ejecución estimados de las obras de urbanización, conforme al art. 178 c) del RGLISTA.

Deberá ajustarse al contenido que se detalla en los informes emitidos por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 22 de febrero y 22 de mayo de 2024 que se incorporan como **ANEXO II**.

El documento de Avance del Proyecto de Urbanización no incluirá cuadro de precios descompuestos, ni el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, debiendo ser incluidos en la proposición jurídico-económica.

3. PRESCRIPCIONES FORMALES.

De cada documento técnico (Avance del Plan de Reforma Interior y Avance del Proyecto de Urbanización) se presentará dos copias en soporte digital que contendrá todos los documentos de proyectos y justificaciones técnicas con las siguientes condiciones:

- Todos los documentos deberán ir firmados digitalmente.
- Los textos se presentarán en formato compatible con MS Word.
- La documentación gráfica se presentará en ficheros con formato DGN, DWG o DXF.

CAPÍTULO SEXTO. CONTENIDO DE LA PROPOSICION JURÍDICO-ECONÓMICA A PRESENTAR POR EL LICITADOR.

La Proposición Jurídico-Económica se formalizará en unas “Bases para el desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios afectados” y una “Propuesta de

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	14/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

convenio urbanístico” a suscribir que regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador y la Administración municipal.

Así como, el documento denominado “Proposición Jurídico-Económica” con el contenido que se indica en el punto 3 de este Capítulo.

1. BASES PARA EL DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

La proposición jurídico-económica contendrá el desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias afectadas desarrollando las siguientes bases:

A) EL AGENTE URBANIZADOR.

Conforme a lo establecido en el artículo 185.1 a) del RGLISTA: “El agente urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización en la medida en que le sean compensados mediante retribución en metálico o en terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora. El convenio urbanístico que se suscriba determinará el importe que el agente urbanizador deberá percibir como contraprestación de su labor, que constituirá el precio de adjudicación del contrato de la concesión de la gestión referido en el artículo 180.1.c).”

B) PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN.

Conforme a las determinaciones del artículo 182 del RGLISTA:

“1. El derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanizadora se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.

2. Los propietarios tendrán derecho a recibir, tanto de la Administración actuante como del agente urbanizador, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo.

3. La persona propietaria que contribuya a las cargas de urbanización podrá instar a la Administración actuante a que dirija y supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos en la Ley y exigir al agente urbanizador que ejecute la actuación urbanizadora con la diligencia de un buen empresario.”

C) MODOS DE RETRIBUCIÓN.

Conforme a lo establecido en el artículo 185.1 b del RGLISTA: “Los pliegos deberán determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la labor urbanizadora. La retribución del agente urbanizador podrá realizarse en terrenos edificables o, en su caso, superficie edificada, o en metálico”.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	15/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

Deberán justificarse las disposiciones relativas a las modalidades de retribución del urbanizador que, como mínimo, incluirán las dos modalidades genéricas de pago, mediante retribución en metálico y mediante cesión en terrenos, con información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.

El pago de los gastos de urbanización podrá satisfacerse de forma total o parcial mediante la cesión de terrenos edificables o de aprovechamiento, en ambos casos de valor equivalente.

La cesión de terrenos en pago de los gastos de urbanización deberá someterse a condición resolutoria explícita que aseguren su retorno al propietario originario, en el caso de que éste así lo solicitara si se incumplieren las determinaciones de la actuación, de conformidad con el artículo 147.1 e) del Reglamento de la LISTA.

En su caso, deberán incluirse las condiciones de financiación ofrecidas por el agente urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización a aquellos propietarios que abonen en metálico sus gastos de urbanización, apoyadas por una entidad financiera colaboradora.

Las cuotas de urbanización se requerirán con la periodicidad que se establezca en el Proyecto de Reparcelación.

El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas en el seno de la tramitación del Proyecto de Reparcelación, y de acuerdo con el contenido del artículo 232 del RGLISTA relativo al pago en metálico de las cuotas de urbanización al agente urbanizador.

En cuanto al pago en especie al agente urbanizador, se realizará en el seno de la tramitación del Proyecto de Reparcelación y de acuerdo a lo establecido en el artículo 233 del RGLISTA.

D) JUSTIFICACION DE LA DISPONIBILIDAD DE TERRENOS.

Asimismo, se deberá también acreditar la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del sector a desarrollar que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tengan contrato suficiente y hayan de quedar afectados, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador y del pago de los gastos de urbanización.

2. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR.

Deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre la Administración actuante y el agente urbanizador que regulará los compromisos, plazos, garantías y

[15]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	16/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

penalizaciones que resulten de aplicación, conforme al contenido mínimo establecido en el artículo 180.1.c) del RGLISTA, las determinaciones del presente pliego y según borrador de propuesta del **ANEXO VII**.

En la propuesta de convenio se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, que la obra se ejecute con arreglo a las previsiones del proyecto que las contemple, las condiciones y los compromisos de gestión y los plazos preclusivos que se proponen para el desarrollo de la actuación de transformación, determinando el calendario de desarrollo de cada una de sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución de la actuación.

Incluirá la garantía a prestar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, que no podrá ser inferior al 7% de los gastos de urbanización, en la categoría de cargas fijas, IVA excluido, correspondiente a la Proposición Jurídica-Económica que hubiera realizado.

Asimismo incluirá las penalizaciones por incumplimientos que se consideren esenciales, a los efectos de lo previsto en la LCSP.

También se hará constar el importe que el agente urbanizador deberá percibir como contraprestación de su labor, que constituirá el precio de adjudicación del contrato, por la asunción, a su riesgo y ventura de las obligaciones asumidas y vendrá determinado por la cantidad total a que ascienden los gastos de urbanización, en la categoría de Cargas Fijas de Urbanización que se incluirá en la Proposición Jurídica-Económica, sólo revisable en el supuesto de la actualización de precios de las obras de urbanización y respecto a los Costes Variables (indemnizaciones) y en los supuestos en que proceda la retasación de cargas.

En el proceso de contratación de las obras de urbanización por parte del agente urbanizador se utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de ejecución por contrata establecido en su Proposición Jurídica-Económica, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de las obras, sin menoscabo de la calidad global de la actuación.

Sin perjuicio de lo anterior, procederá la revisión o actualización de precios de obras de urbanización (PEM) por el transcurso del tiempo en los términos regulados en la LCSP y para efectuarla se tomará como fecha inicial la fecha de apertura de la Proposición Jurídica-Económica y como fecha final la de la presentación del Proyecto de Reparcelación.

Los demás gastos de urbanización en la categoría de Cargas Fijas no podrán ser objeto de actualización.

Solo procederá la retasación de cargas cuando se produzcan costes nuevos por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

Dicha retasación, en caso de producirse, no implicará un aumento del importe total correspondiente al beneficio del agente urbanizador.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	17/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

La Administración actuante podrá aprobar las retasaciones que comporten modificación de la previsión inicial de las cargas totales contempladas en los pliegos y convenio suscrito, exclusivamente por razones de interés público y siempre que concurren las circunstancias imprevistas que contempla la LCSP para la modificación de contratos de obras públicas o de concesión de servicios, justificando debidamente en el expediente la procedencia y alcance de la modificación.

Antes de aprobar modificaciones que comporten incrementos en los gastos de urbanización que hayan de asumir las personas propietarias, deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a 10 días ni superior a 15 días.

No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la Administración y recepcionadas las mismas.

La retasación de cargas tiene un límite del 20% de los gastos de urbanización asumidos por el agente urbanizador conforme a los pliegos y convenio suscrito.

No podrán introducirse en el Convenio Urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación de la concesión, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del cumplimiento de la legalidad.

3. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

En ella se deberá determinar, al menos:

1. Estimación del coste máximo de las cargas de urbanización, en la categoría de Cargas Fijas, derivadas de los siguientes los siguientes conceptos o elementos económicos-financieros:

- a. Coste de las obras de urbanización (PEC) que comprende el Presupuesto de ejecución material (PEM), los gastos generales (13% sobre PEM) y el beneficio industrial (6% sobre PEM), de las obras de urbanización en presupuesto detallado correspondiente a los siguientes conceptos:
 - i. Obras de vialidad, que comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
 - ii. Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales.
 - iii. Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de:
 - Suministro de agua y distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - Suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución.

[17]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordon	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	18/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

- Alumbrado público.
 - Telefonía y telecomunicaciones.
 - Canalización e instalación de las redes de gas.
 - Obras para el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos de acuerdo con la normativa de aplicación.
- iv. Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, parques y jardines y vías públicas.
- v. Cuántas obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución o ámbito de actuación resulten necesarias para la conexión adecuada de las redes de la unidad o ámbito a las redes generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo, incluidas las de conexión con las vías públicas y servicio urbanos existentes o previstos.
- vi. La contribución al PEIS-4 del ámbito, prevista en el PGOU vigente, para la urbanización de los sistemas generales y locales que vengán a ampliar la actual estructura de la ciudad, garantizando la integración del ámbito en la malla urbana y adecuada funcionalidad.
- b. Honorarios profesionales y dirección de obra:
Coste de redacción de los distintos proyectos técnicos y demás instrumentos urbanísticos precisos (instrumentos de ordenación detallada, de ejecución y de evaluación medioambiental), especificando el coste de cada uno de ellos e incluso de las diferentes partes en que los mismos se puedan descomponer. En el coste de cada uno de los proyectos y documentos a redactar se consideran incluidos y desglosados tanto los honorarios técnicos como jurídicos o de cualquier otra índole (levantamientos topográficos, planimetría digitalizada, evaluación ambiental...).
- Estos gastos no podrán exceder del 10%, del Presupuesto de Ejecución Material (PEM).
- c. Gastos de gestión: Gastos de gestión del urbanizador, desglosando cada uno de los gastos que conformen esta partida, y al menos:
- i. Gastos de honorarios profesionales originados por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, contabilidad y asesoramiento fiscal.
 - ii. Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ordenación y de ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.
 - iii. Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.
 - iv. Gastos notariales y registrales.
 - v. En su caso, gastos de gestión del cobro de cuotas de urbanización.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	19/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

Los gastos de gestión no podrán exceder del 10% de la suma de los gastos de urbanización previstos en los apartados a y b anteriores.

- d. **Beneficio del agente urbanizador:** beneficio empresarial del agente urbanizador por la promoción y gestión de la actuación, calculado como un porcentaje, de hasta el 10%, de la suma de los gastos de urbanización previstos en los apartados anteriores.

En los precios ofertados se indicará, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que deba soportarse.

2. Inventario preliminar de las Cargas Variables de urbanización: Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, los siguientes conceptos o elementos económicos-financieros:

- a. El coste de las indemnizaciones que procedan en favor de los propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de ordenación, o a plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatible con éste, así como el coste de la demolición de estos; así como el coste de las indemnizaciones por la extinción de extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación.
- b. Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente previstos.

Dicho inventario contendrá, asimismo, los criterios generales para evaluar el coste de dichas indemnizaciones.

La determinación definitiva de los mencionados costes variables se traslada al Proyecto de Reparcelación y su valoración se referirá a la fecha de iniciación de dicho proyecto, conforme a las reglas de valoración del artículo 34.2 a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Dichos conceptos se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto de adjudicación de la concesión y no se tendrán en consideración como criterio de adjudicación de la concesión, ni computarán para calcular el beneficio del urbanizador.

El incremento que su determinación definitiva pueda representar respecto a la previsión inicial que de estos costes variables contenga la Proposición Jurídica-Económica, no precisará de la previa aprobación de retasación de cargas.

3. Oferta de compra y pago del precio en dinero o en especie a los propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	20/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

4. Oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, indicando la proporción que se estime suficiente para compensarlos (“coeficiente de canje”) y la correlativa valoración del suelo a efectos de retribución en terrenos.

La Proposición Jurídico-Económica deberá incluir el “coeficiente de canje”, esto es, la proporción de suelo que corresponda ceder a la persona propietaria si ésta opta por la modalidad de retribuir en suelo al agente urbanizador.

Se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de urbanización, en su categoría de cargas fijas, y el valor en venta de los solares resultantes de la correspondiente actuación urbanizadora, que se justificará en un estudio de mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar según el planeamiento.

El precio resultante del suelo lo será únicamente a efectos de determinar el referido coeficiente de canje, como valor de libre cuantificación ofrecido por cada aspirante a agente urbanizador en su Proposición Jurídico Económica y que solo vinculará al propietario que lo acepte por haber optado por la retribución en terrenos.

En todo caso, en el momento de la formulación del Proyecto de Reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se aplicará un nuevo coeficiente de canje en función del valor del suelo referido al inicio del Proyecto de Reparcelación y la cuantificación definitiva de las cargas.

5. Enunciado y valoración justificada de las previsiones que puedan suponer una mejora de la oferta propuesta, que voluntariamente se propongan y cuyo coste sea asumido por el agente urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de los terrenos afectados.

CAPÍTULO SÉPTIMO. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y DE ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

1. CRITERIOS MÍNIMOS DE VALORACIÓN.

De conformidad con el artículo 178.3 RGLISTA, los pliegos contendrán los criterios objetivos de adjudicación de la concesión. Tales criterios serán especificados por orden decreciente de importancia e incluyendo su ponderación, debiendo incluir entre los criterios de valoración, como mínimo, los siguientes:

A) CON RESPECTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

1º. La idoneidad del ámbito propuesto, en el caso de poder plantear variantes de la delimitación de la actuación, de las unidades de ejecución o ámbitos de actuación, así como de las fases de la urbanización.

2º. Las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación detallada.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	21/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

3º. La concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios medioambientales, incluidos los de eficiencia energética, que se determinen.

B) CON RESPECTO A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

1º. Plazos más breves para la ejecución de la actuación.

2º. Menor o más proporcionado beneficio empresarial del agente urbanizador por la promoción y gestión de la actuación.

3º. Obras de urbanización o, en su caso, de edificación, rehabilitación, conservación o mejora, más convenientes, asumiendo las calidades y los costes de las obras más adecuados para su ejecución.

Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a los propietarios, sin perjuicio de la que queden liberados los propietarios en concepto de pago en especie, y sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, debiendo haber configurado los Pliegos las bajas que tendrán esta consideración.

4º. Mejor oferta de compra y pago del precio en dinero o en especie.

5º. Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito de la actuación, bien por ostentar la propiedad de éste, bien por el apoyo expresado por los propietarios con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo.

6º. Más alternativas en la elección por los propietarios de la modalidad de pago de las cargas de urbanización.

7º. Cuando existan parcelas destinadas a viviendas sujetas a algún régimen con protección pública que correspondan al agente urbanizador como retribución de su labor, los menores plazos de edificación de dichas viviendas.

8º. Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de los solares que, en su caso, correspondan al agente urbanizador.

9º. Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización.

Cuando también tenga por objeto la adjudicación de la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada de una actuación de transformación, los pliegos de condiciones que licite la Administración se ajustarán además al siguiente contenido mínimo:

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	22/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

- a) A la documentación técnica a presentar por el licitador se añadirá al menos el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística detallada y una propuesta de ordenación que desarrolle la propuesta de ordenación general en grado suficiente para definir un avance del proyecto de urbanización.
- b) Fases y plazos en los que el licitador se compromete a la presentación de los documentos precisos para la aprobación del instrumento de ordenación detallada, que en todo caso habrá de ajustarse a lo establecido en el artículo 25.3 d) de la Ley. En su caso, compromisos para la tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación y de ejecución precisos.
- c) Los criterios objetivos de adjudicación de la concesión del apartado 4 se harán extensivos a la propuesta de ordenación y a las fases y plazos para su aprobación.

2. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

Los criterios establecidos en los presentes pliegos son criterios vinculados al objetivo de la ordenación y ejecución de esta actuación de transformación urbanística, especificando aquellos que se refieren a la fase de selección de la Alternativa Técnica y los que se refieren a la fase de selección de la Proposición Jurídica-Económica y adjudicación de la condición de agente urbanizador.

Se fijan los criterios objetivos en cumplimiento de lo establecido en el artículo 178.3 del RGLISTA antes transcrito y lo dispuesto en el artículo 145 y siguientes de la LCSP.

Asimismo, se establece la ponderación que se atribuye a cada uno de los criterios establecidos para valorar la Alternativa Técnica y la oferta de Proposición Jurídico-Económica que, en coherencia con el entorno y ámbito donde se localicen, originen un mayor beneficio para la colectividad, de conformidad con lo establecido el artículo 180.1 a) del RGLISTA en relación al 178.3, ambos del RGLISTA.

2.1 EN LA FASE DE SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Se establecen los siguientes **criterios de valoración no automáticos**, por precisar de juicio previo de valor, y su respectiva ponderación para la valoración de los documentos que constituyen la Alternativa Técnica:

- I. **CRITERIOS PARA EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PRI (MÁXIMO 50 PUNTOS).** Se valorará el cumplimiento de los criterios y objetivos de calidad de la documentación técnica y mejor propuesta en cuanto a:
 - La composición volumétrica y tratamiento de la singularidad de las edificaciones conforme a lo dispuesto en el **ANEXO I**.

Puntuación: de 0- 20,00 puntos

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	23/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

- La ordenación de conjunto y su integración en la ciudad conforme a lo dispuesto en el artículo 79.3 del RGLISTA.

Puntuación: de 0- 12,00 puntos

- La organización, definición y calidad de los espacios públicos proyectados conforme a lo dispuesto en el art. 80 del RGLISTA.

Puntuación: de 0- 12,00 puntos

- La reubicación y/o integración de las dotaciones públicas y privadas existentes.

Puntuación: de 0- 6,00 puntos

II. CRITERIOS PARA EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (MAXIMO 30 PUNTOS).

Se valorará el cumplimiento de los criterios y objetivos de calidad de la documentación técnica y mejor propuesta de soluciones en cuanto a:

- Estudio de Fases de Ejecución del Proyecto de Urbanización.

Puntuación: de 0-14 puntos

- Presupuesto de Ejecución de las obras de urbanización, desglose de mediciones, definición y valoración de unidades de obra propuestas.

Puntuación: de 0-14 puntos

- Calidad y sostenibilidad de los materiales propuestos en relación a los presupuestos estimados.

Puntuación: de 0- 2 puntos

III. CRITERIOS COMUNES AMBOS DOCUMENTOS (MAXIMO 20 PUNTOS).

- Se valorará la solución más adecuada de integración del trazado superficial del Ferrocarril del Puerto dentro del ámbito hasta su soterramiento, que analice, resuelva su tratamiento provisional y valore la solución más idónea para resolver el conflicto que supone el paso en superficie del ferrocarril hasta la definitiva transformación y soterramiento del mismo.

Puntuación: De 0- 10 puntos

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	24/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

- Se valorará el cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la sostenibilidad de la propuesta conforme a lo dispuesto en el artículo 79.2.4 del RGLISTA.

Puntuación: De 0- 10 puntos

La puntuación mínima que deberá superar en su conjunto la Alternativa Técnica para poder ser objeto de licitación para la formulación de las Proposiciones Jurídico-Económicas que las desarrollen, será de 50 puntos sobre los 100 posibles. En caso de empate, primará la que mayor puntuación haya obtenido en el apartado relativo a la propuesta de ordenación urbanística detallada.

2.2 EN LA FASE DE SELECCIÓN DE PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS Y SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

Se establecen los siguientes **criterios de valoración automáticos** y la ponderación de los mismos:

- Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito de la actuación, bien por ostentar la propiedad de éste, bien por el apoyo expresado por los personas propietarias con las que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los propietarios afectados por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo.

Puntuación: **De 0-25 puntos**

Valoración por regla de tres directa:

Puntos mayor proporción de terrenos= 25 x Superficie de la oferta a puntuar/Oferita de mayor superficie de terrenos afectados.

- Mayor valoración de los terrenos una vez urbanizados, que ha servido para el cálculo del coeficiente de canje a los efectos de la retribución mediante cesión en terrenos:

Puntuación: **De 0-25 puntos**

Se tomará en consideración la mejora en la oferta y compra que se presente a partir de la valoración de los terrenos realizada por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 17 de julio de 2024, que se adjunta como **ANEXO VII**.

Valoración por regla de tres directa:

Puntos mayor valor de terrenos= 25 x Valor terrenos de la oferta a puntuar/ Mayor valor terrenos ofrecido.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	25/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

- III. Menor importe de cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a trasladar a los propietarios, expresado en euros por metro cuadrado de techo.
Puntuación: **De 0-25 puntos**
Valoración por regla de tres inversa:
Puntuación menor importe de cargas= 25 x Oferta de menor importe/Coste oferta a puntuar.
Con el objetivo de lograr que las ofertas propuestas no impidan el correcto desarrollo de los trabajos, se considerarán anormalmente bajas las ofertas económicas conforme a las disposiciones de la legislación de contratos del sector público.
- IV. Menor beneficio empresarial del agente urbanizador por la promoción y gestión de la actuación.
Puntuación: **De 0- 10 puntos**
Valoración por regla de tres inversa:
Puntuación menor importe de cargas= 10 x Menor beneficio propuesto/Menor beneficio oferta a puntuar.
- V. Plazos más breves para el desarrollo y ejecución de la actuación ofrecidos en meses.
Puntuación: **De 0- 5 puntos**
Valoración por regla de tres inversa:
Puntuación menor plazo total de ejecución= 5 x Plazo menor ofrecido/Plazo oferta a puntuar.
- VI. Más alternativas en la elección por los propietarios de la modalidad de pago de las cargas de urbanización.
Se le asignará un total de **5 puntos** a quien deje abierta la modalidad de pago de las cargas de urbanización a elección de los propietarios del ámbito.
- VII. Compromiso en relación con el incremento del importe de la garantía adicional para la ejecución de las obras de urbanización cuya ejecución está condicionada al soterramiento definitivo del Ferrocarril del Puerto.
Puntuación: **De 0-2,5 puntos**
Valoración por regla de tres directa:
Puntos incremento importe de garantía adicional= 2,5 x Garantía de la oferta a puntuar (valorada en euros) /Mayor garantía ofertada en euros.

[25]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	26/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

VIII. Compromisos adicionales de interés público cuyo coste sea asumido por el agente urbanizador a su costa y compromisos financieros que los garanticen.

Puntuación: **De 0-2,5 puntos**

Valoración por regla de tres directa:

Puntos mayor compromiso adicional= 2,5 x Compromiso de la oferta a puntuar (valorado en euros)/Mayor compromiso ofertado (valorado en euros).

CAPÍTULO OCTAVO. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

- Se exige al agente urbanizador que en la ejecución de la actuación de transformación urbanística a desarrollar se tomen medidas de reciclaje y ahorro energético en cuanto a la utilización de medios electrónicos en la preparación y presentación de proyectos y comunicaciones, sin admitirse documentos y planos que no se aporten en formato digital.

Igualmente el agente urbanizador en la contratación de obras y servicios debe exigir a los contratistas el cumplimiento de las siguientes medidas medioambientales:

a) Minimizar el empleo de agua o reutilización de aguas depuradas; empleo de maquinaria y herramientas menos contaminantes; utilización de maquinaria y métodos de trabajo con menor emisiones de ruidos; medidas de reducción de consumo de energía y combustible en la maquinaria y demás vehículos, y menores emisiones de CO2 de los mismos etc.

b) Reducción y mejora de la gestión de residuos.

c) Incorporación de alta tecnología, eficiencia y sostenibilidad ambiental, en los bienes o procesos constructivos, maquinaria y materiales a utilizar en la ejecución del contrato.

d) Incorporación a los trabajos de productos medioambientalmente más sostenibles, atendiendo a aspectos como el ciclo de vida de los materiales, su mayor vida útil, mayor eficiencia energética, menores necesidades de conservación y mantenimiento.

e) Reducción de la huella de carbono en el proceso de ejecución del contrato, atendiendo a la menor distancia entre el centro de producción y de implantación del bien objeto del contrato o la utilización de maquinaria o vehículos con combustibles menos contaminantes.

- Utilización de lenguaje no sexista en la ejecución del contrato.

CAPÍTULO NOVENO. CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES.

1. REQUISITOS DE CAPACIDAD. ACREDITACIÓN.

Podrán presentar oferta para la selección de Agente Urbanizador para la actuación urbanística a la que se refiere el presente pliego todas las personas, físicas o jurídicas,

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	27/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles según los presentes pliegos y la normativa de Contratación del Sector Público. La capacidad de obrar se acreditará siguiendo lo dispuesto en el artículo 65 y 84 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

De acuerdo con el artículo 179.5 del RGLISTA, los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución que representen como mínimo el cincuenta por ciento de la superficie total de ésta tendrán derecho a la adjudicación siempre que su oferta mejore la más ventajosa entre las presentadas, quedando obligados a constituirse en sociedad mercantil u otra entidad con personalidad jurídica en caso de resultar adjudicatarios. En la sociedad o agrupación podrán participar, junto con los propietarios, terceras personas que contribuyan a la financiación de las obras.

En ningún caso podrán optar a la presente selección ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos contemplados en la normativa de Contratación del Sector Público (artículos 70 y 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

Esta limitación se extenderá, en su caso, a la sociedad mercantil u otra entidad con personalidad jurídica a la que se refiere el citado artículo 179.5 siempre que, de excluirse del cómputo la superficie aportada por la persona afectada por la prohibición, no se alcance la mitad de la superficie del ámbito de actuación.

Podrá ser agente urbanizador la unión de empresas que se constituya temporalmente al efecto, (sin que sea necesaria la formalización de la misma en escrituras públicas hasta que se haya efectuado la adjudicación) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66 de la LCSP.

Al objeto de acreditar los requisitos previos a la contratación, se exigirá al licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación del contrato acredite la posesión y validez de los siguientes documentos, que podrán ser originales o copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente:

- Documentos acreditativos de la personalidad jurídica y capacidad de obrar:

Los empresarios individuales, mediante Documento Nacional de Identidad o pasaporte en vigor.

Los empresarios personas jurídicas, mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo 1 del RGLCAP.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	28/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

- **Documentos acreditativos de la representación:** Cuando el que presente la proposición actúe en nombre o representación del licitador, deberá aportar además los poderes bastantes que así lo acrediten. Si el licitador fuera una persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

- **Para acreditar hallarse al corriente del cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social** impuestas por las disposiciones vigentes deberá presentar originales o copias auténticas de certificaciones expedidas por los órganos competentes en cada caso, que podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos. Autorizando el licitador, en su declaración responsable, a la Administración contratante la consulta electrónica de dicha información cuando sea posible directamente. Y en caso de negativa a dicha autorización señalarlo así expresamente en dicha declaración..

- **Para empresas de 50 o más trabajadores:** acreditación del cumplimiento de lo establecido en el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, de pertenencia a la plantilla de, al menos, el 2% de trabajadores con discapacidad, o de estar la empresa en algún supuesto de excepcionalidad previsto en la normativa de aplicación. La acreditación deberá referirse al último día de presentación de proposiciones.

- **Para empresas de más de 50 trabajadores:** acreditación de tener elaborado y en aplicación un plan de igualdad con el contenido establecido en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de hombres y mujeres. La acreditación deberá referirse al último día de presentación de proposiciones.

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

Las propuestas de los interesados en asumir la gestión como agente urbanizador deberán ajustarse al RGLISTA y a los pliegos y documentación que rigen la licitación y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

2. REQUISITOS DE SOLVENCIA. ACREDITACION.

De conformidad con el art. 178.1 e) y h) del RGLISTA, en los pliegos de condiciones para la selección de agente urbanizador se contendrán los requisitos de solvencia técnica y económica y la documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia

[28]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	29/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

económica, financiera, técnica y profesional, con aplicación supletoria de las determinaciones señaladas al respecto en los artículos 74 y siguientes de la LCSP.

Para la selección del agente urbanizador en este caso, los licitadores deberán estar en posesión de las siguientes condiciones mínimas de solvencia, que se indican a continuación:

A) SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL: Se exigirá la concurrencia de estos dos requisitos mínimos:

1.- Una relación de, al menos, tres documentos de planeamiento similares y, al menos, tres proyectos de urbanización, que incluyan importes, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos promovidos y gestionados por el licitador en los últimos diez años. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una relación del empresario.

2.- Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del agente urbanizador, formado como mínimo por un Arquitecto o Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, un Licenciado en Derecho, un Economista y un Topógrafo.

Para el supuesto de que la actuación urbanística sea formulada o promovida por los propietarios de los terrenos, constituidos en sociedad mercantil u otra entidad con personalidad jurídica (art. 179.5 RGLISTA), bastará la acreditación del requisito reseñado en el apartado 2.

Para acreditar la solvencia necesaria para la adjudicación de la actuación de transformación urbanística, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades - independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas- siempre que demuestre que, durante toda la ejecución de la actividad de transformación urbanística, dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios.

B) SOLVENCIA ECONÓMICO-FINANCIERA se acreditará por alguno de los siguientes medios:

1.- Declaración sobre el volumen anual de negocios de los tres últimos años por importe igual o superior, como mínimo en el mejor año, al valor estimado del contrato.

2.- Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales de los tres últimos años, por importe igual o superior, como mínimo en el mejor año, al valor estimado del contrato.

3.- Suscripción de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por importe igual o superior al valor estimado del contrato así como el compromiso de renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante toda la ejecución de la actividad de transformación urbanística.

Si por razones justificadas, el agente urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitadas, podrá acreditar su solvencia económica y financiera por

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	30/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

cualquier otro medio que la Administración considere suficiente, pudiendo basarse en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos.

La justificación de la solvencia económica y financiera en el supuesto de que la actuación urbanística sea formulada o promovida por los propietarios de los terrenos, constituidos en sociedad mercantil u otra entidad con personalidad jurídica (art. 179.5 RGLISTA), podrá basarse en los requisitos de solvencia de, por lo menos, uno de sus miembros.

3. GARANTÍAS DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

A) GARANTÍA PROVISIONAL.

En atención a la especial repercusión que para el interés público y el derecho de terceros (ciudadanos, propietarios de suelo y promotores) tiene la apertura a la libre concurrencia de la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada y de la gestión indirecta de la actividad de ejecución, como medida de garantía del sostenimiento del compromiso de participar de forma responsable quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de la actuación de transformación urbanística tendrán que constituir, en la forma y a los efectos previstos en la normativa de Contratos del Sector Público (artículo 106 LCSP), una garantía provisional por importe equivalente al **2% del valor estimado del coste de obras de urbanización del sector** según se recoge en el primer Informe de valoración de las obras **del ANEXO II (3.321.548,23.-€ estimado a los meros efectos de establecer las garantías provisionales a aportar por los licitadores según datos de la ficha del vigente PGOU).**

Garantía provisional a aportar por importe de Sesenta y Seis Mil Cuatrocientos Treinta Euros con Noventa y Seis Céntimos (66.430,96.-€).

Deberá aportarse el documento acreditativo de haber constituido dicha garantía provisional por quienes presenten **ALTERNATIVA TECNICA** incluido quien haya formulado la iniciativa en asumir la ejecución, la mercantil Euro Andalucía Eventos S.A.

La garantía responderá del mantenimiento de las propuestas por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del convenio para el despliegue y ejecución de la actividad de transformación urbanística, en cuyo momento será ampliada hasta el 7% según el artículo 178 1.e) del Reglamento de la LISTA y con carácter previo a su firma.

La garantía provisional se reintegrará o cancelará a quienes no resulten adjudicatarios, cuando la adjudicación devenga definitiva.

El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos mediante la firma del convenio, perderá la garantía provisional.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	31/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



B) GARANTÍA DEFINITIVA.

Quien resulte adjudicatario deberá complementar dicha garantía provisional **hasta el importe equivalente al 7% de las cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, IVA excluido, correspondiente a la proposición jurídica económica que hubiese presentado.**

La garantía definitiva se constituirá por el adjudicatario en el plazo de 15 días desde que sea requerido para ello y siempre previamente a la firma del convenio urbanístico.

Cualesquiera variaciones al alza que se produzca sobre los gastos de urbanización, determinaran la obligación de ampliar la garantía prestada por el adjudicatario, para que siempre y en todo caso, ésta iguale o supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada, en el plazo de 15 días desde el requerimiento.

Las garantías podrán prestarse por medio de aval bancario o seguro de caución.

CAPÍTULO DECIMO. MESA DE CONTRATACIÓN.

La Mesa de Contratación estará integrada por los siguientes miembros:

PRESIDENCIA: El Sr. Presidente del Consejo Rector y serán suplentes del mismo:

- Suplente 1: José María Morente del Monte (Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga).
- Suplente 2: Jefe/a del Departamento de Gestión Económica y RR.HH de la GMUOI.

VOCALES, actuarán como vocales los siguientes:

VOCAL 1: INTERVENCIÓN

- Titular: Fermín Vallecillo Moreno (Interventor General del Excmo. Ayuntamiento de Málaga).
- Suplente 1: Sergio Fernández Romero (Staff de Fiscalización de Organismos Autónomos, A.,C. e I.).
- Suplente 2: Araceli Moreno Montoya (Jefa de Sección de Convenios y Subvenciones).
- Suplente 3: Silvia Moreno Guerra (Staff de Fiscalización).
- Suplente 4: Victoria M. Pérez Molinero (Técnico de Administración General).
- Suplente 5: Álvaro Sánchez Dobladez (Jefe de Servicio de Fiscalización).
- Suplente 6: Cristina Macías Hernández (Viceinterventora).
- Suplente 7: Jesús Jiménez Campos (Interventor Adjunto).

VOCAL 2: ASESORÍA JURÍDICA

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	32/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

- Titular: Ana Alonso Sangregorio (Asesoría Jurídica de la GMUOI).
- Suplente 1: Yolanda Romero Gómez (Asesoría Jurídica de la GMUOI).
- Suplente 2: Carlos San Martín Ortega (Asesoría Jurídica de la GMUOI).

VOCAL 3:

- Titular: María José Quintero Cordón (Jefa del Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento de la GMUOI).
- Suplente 1: Marcos Navidad Vera (Jefe del Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento de la GMUOI).
- Suplente 2: Pedro Trujillo Rebollo (Técnico Superior del Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento de la GMUOI).

VOCAL 4:

- Titular: Fco. Javier Pérez de la Fuente (Jefe del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de la GMUOI).
- Suplente 1: Julia González de Gor Crooke (Jefa del Servicio Jurídico Administrativo de Arquitectura e Infraestructuras de la GMUOI).
- Suplente 2: Francisco Eguilior Álvarez de Rivera (Jefe del Servicio de Obras en Patrimonio Municipal del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras de la GMUOI).

VOCAL 5:

- Titular: Jefe/a del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la GMUOI.
- Suplente 1: Paula Cerezo Aizpun (Arquitecta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la GMUOI).
- Suplente 2: Marta Werner Rivera (Arquitecta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la GMUOI).

VOCAL 6:

- Titular: José Antonio Martín Martín (Jefe del Servicio de Contratación y Compras de la GMUOI).
- Suplente 1: Patricio Díaz Tejada (Jefe de Servicio de Patrimonio, Registro Municipal de Solares, Aavales y Colaboración Público-Privada de la GMUOI).

SECRETARIO/A:

- Titular: Belén Burgos Moreno (Técnica Superior del Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento de la GMUOI).
- Suplente 1: Pedro Trujillo Rebollo (Técnico Superior del Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento de la GMUOI).
- Suplente 2: Alejandro García Martínez (Jefe de Negociado de Tramitación)

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	33/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

Urbanística del Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento de la GMUOI)

La Mesa intervendrá en las dos fases que comprende el proceso de licitación para la selección del agente urbanizador, conforme a lo dispuesto en estos pliegos.

CAPÍTULO UNDÉCIMO. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA

1. LUGAR, FECHA Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS.

El procedimiento de selección de Alternativa Técnica se iniciará mediante el anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga (BOPMA) y en el portal web del Ayuntamiento de Málaga, tras su remisión al Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE).

Conforme al artículo 179. 1 del RGLISTA, los licitadores deberán formular las propuestas de Alternativas Técnicas en el plazo de **Un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del referido anuncio de licitación en el BOPMA**, por el que se convoca la presentación de Alternativas Técnicas para el desarrollo de la actividad de ejecución de la UE-SUNC-R.LO.1 "Ferrocarril del Puerto".

Si el último día de presentación coincidiera con inhábil, el plazo se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

Los plazos y términos establecidos en este pliego se computarán conforme a las disposiciones de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La presentación de las propuestas se realizará en **la sede electrónica de GMUOI**, conforme a las disposiciones establecidas en el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos y disposiciones concordantes.

No se admitirá ninguna oferta que no sea presentadas a través de este medio electrónico, no siendo admisible la presentación de ofertas en ningún registro físico.

En dicho trámite se indicará nombre y apellidos del presentador y razón social de la empresa licitadora, números de teléfono y, en todo caso, dirección de correo electrónico, el trámite se firmará con la firma electrónica del licitador o persona que le represente. Además deberán indicar la licitación a la que concurra y acompañará los documentos correspondientes a las proposiciones, ajustados a los anexos que constan en estos pliegos.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	34/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

El tamaño máximo por archivo o fichero que se admite es de 50,0 MB, por lo que cuando el tamaño del fichero completo sea superior, el documento deberá ser fraccionado con criterios racionales atendiendo al índice aportado por epígrafes completos y teniendo en cuenta que la suma total del tamaño de los documentos aportados no puede superar el máximo de 150,00 MB.

Todos los documentos e información relevante estarán accesibles y a disposición de quien esté interesado en presentar proposiciones de alternativas técnicas en la web o dirección electrónica prevista en el anuncio de licitación, así como en el Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento de esta GMUOI desde la publicación del anuncio en el BOPMA hasta las 13:00 horas del día de finalización del plazo de presentación de Alternativas Técnicas.

2. FORMALIDADES Y DOCUMENTACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola propuesta, salvo por Euro Andalucía Eventos S.A. que podrá presentar una nueva Alternativa Técnica a la formulada inicialmente para su adaptación a los pliegos. En tal caso, se considerará que renuncia a la tramitación de la Alternativa Técnica original.

Tampoco podrán suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros, si lo hecho individualmente, o figurar en más de una unión temporal. La contravención de este principio dará lugar automáticamente a la desestimación de todas las plicas por él presentadas.

Los licitadores presentarán su propuesta, acompañada de una instancia según el **ANEXO III** de este pliego.

Integrarán la proposición **TRES ARCHIVOS ELECTRÓNICOS** con la denominación de cada archivo y contenido que se indica:

- **ARCHIVO Nº 1: Documentación administrativa**

Se incluirán los siguientes documentos:

1.- Declaración responsable suscrita por el licitador o persona que lo represente redactada conforme al modelo del **ANEXO IV** (para personas físicas) o **V** (para personas jurídicas), según corresponda.

2.- Documento acreditativo de haber constituido la garantía provisional, en los términos del apartado 3. A) del Capítulo Noveno del presente pliego. **ANEXO VI**.

3.- En su caso, documento de compromiso de constituir una Unión Temporal de Empresas.

En caso de concurrir a la licitación varias empresas, constituyendo una unión temporal, cada una de ellas deberá indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que las

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	35/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

constituyan, la participación de cada uno de ellos, así como la designación de la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la unión ante la Administración, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo. Deberá ir firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la unión.

Cada uno de los empresarios que componen la agrupación presentará asimismo la Declaración Responsable para acreditar el cumplimiento de los requisitos previos a la contratación, según el modelo arriba indicado.

4.- Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de **someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles** en cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto puedan surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

5.- Relación de documentos incluidos en la propuesta para la selección de la Alternativa Técnica.

- **ARCHIVO Nº 2: Documentación relativa a Alternativa Técnica: Documento de Avance al Plan de Reforma Interior.**

Los documentos irán firmados por el redactor, en formato digital, con las indicaciones y determinaciones incluidas en **ANEXO I**.

- **ARCHIVO Nº 3: Documentación relativa a Alternativa Técnica: Documento de Avance al Proyecto de Urbanización.**

Los documentos irán firmados por el redactor, en formato digital, con las indicaciones y determinaciones incluidas en **ANEXO II**.

La documentación que contenga los **ARCHIVO Nº 2** y **ARCHIVO Nº 3** no podrá incluir ninguna información que permita conocer el contenido de la Proposición Jurídico-Económica. El incumplimiento de esta obligación implicará la exclusión automática del procedimiento de licitación.

3. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA (ARCHIVO Nº 1).

Concluido el plazo de presentación de Alternativas Técnicas, la Mesa procederá, el segundo día hábil siguiente y en sesión no pública, a la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en el **ARCHIVO Nº 1**.

A los efectos de la expresada calificación, si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación que se incluye en el **ARCHIVO Nº 1**, se requerirá por la sede

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	36/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

electrónica a los interesados, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen. De no subsanar en plazo lo requerido, se entenderá que el licitador desiste de su oferta.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, la Mesa propondrá la exclusión del licitador.

Concluido el plazo, la Mesa de Contratación se reunirá a fin de proceder a la calificación de la documentación presentada.

De lo actuado se dejará constancia en el acta, que necesariamente deberá extenderse.

Una vez calificada la documentación y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, la Mesa declarará admitidos a la licitación a los licitadores que hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos previos e indicando los licitadores excluidos y las causas de su exclusión.

4. APERTURA DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA (ARCHIVO Nº 2 Y ARCHIVO Nº 3).

En el supuesto que no existan defectos en la documentación incluida en el ARCHIVO Nº 1, la Mesa de Contratación en la misma sesión y en acto público procederá a la apertura del ARCHIVO Nº 2 y del ARCHIVO Nº 3, remitiendo la totalidad de la documentación presentada a los servicios técnicos competentes a los efectos de la emisión del correspondiente informe.

Finalizadas las actuaciones anteriores, todas las Alternativas Técnicas presentadas por los licitadores no excluidos, se someterán a **información pública por un período de veinte días hábiles, mediante el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (urbanismo.malaga.eu)**, conforme al artículo 8.2 del RGLISTA, a los efectos de presentación de alegaciones, comenzando a contar a partir del día siguiente a la publicación del anuncio en el BOPMA.

El trámite de información pública incluirá el borrador de propuesta de Convenio Urbanístico previsto en el artículo 178.1.b del RGLISTA, que se incorpora como **ANEXO VII**, y se ajustará a las reglas establecidas en la LISTA y en RGLISTA para la información pública de los convenios.

Asimismo, y por idéntico plazo, se dará audiencia a los propietarios y a los titulares de derechos afectados.

Las Alternativas Técnicas se encontrarán depositadas para consulta de la ciudadanía en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, sita en Paseo Antonio Machado nº 12, de lunes a viernes no festivos en horario de 9:30 a 13:00 horas. Igualmente se encuentra accesible para su consulta en la sección de anuncios de Planeamiento y Gestión Urbanística del portal web de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (urbanismo.malaga.eu).

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	37/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Las alegaciones podrán presentarse en el Registro General de Entrada de Documentos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, o en cualquiera de las formas contempladas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Finalizada la información pública de las Alternativas Técnicas, la Mesa, en el plazo máximo de un mes, estudiará las alegaciones presentadas y vistos los informes emitidos por los servicios técnicos competentes de valoración de cada Alternativa Técnica, según los criterios de valoración determinados en el Capítulo Séptimo apartado 2.1, ordenará las mismas por orden decreciente y formulará la propuesta de adjudicación que estime pertinente y la elevará junto con el acta y la documentación correspondiente al órgano de contratación.

Una vez aceptada la propuesta de la Mesa por el órgano de contratación, por los servicios correspondientes se requerirá al licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiere recibido el requerimiento, de acuerdo con lo señalado en el Capítulo Noveno apartados 1 y 2.1, la documentación justificativa de los requisitos de capacidad y de solvencia técnica o profesional, tanto del licitador como de aquellas otras empresas a cuyas capacidades se recurra.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, con pérdida de la garantía provisional constituida, en concepto de penalidad.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación del licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las alternativas técnicas.

El órgano de contratación, Consejo Rector, adoptará acuerdo de selección de la Alternativa Técnica. El acuerdo será motivado, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente se publicará en el BOPMA.

CAPÍTULO DUODÉCIMO. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.

1. LUGAR, FECHA Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS.

Una vez adoptado por el Consejo Rector el acuerdo de selección de la Alternativa Técnica, se dará inicio al procedimiento de designación de la condición de agente urbanizador.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	38/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

Los licitadores deberán preparar y presentar obligatoriamente sus propuestas de forma telemática a través de la "Herramienta de preparación y presentación de ofertas" a la que podrán acceder en la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP) (<https://contrataciondelestado.es>)

En el anuncio publicado en el perfil del contratante (PLACSP), se fijará el plazo para la presentación de proposiciones que será de un mes, contado desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante y se podrá acceder a la Alternativa Técnica elegida, al pliego y a la documentación necesaria para esta segunda fase de la licitación.

2. FORMALIDADES Y DOCUMENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 178.2 del RGLISTA, los contenidos relativos a la oferta de compra, pago del precio, fases, plazos de los trabajos y otras previsiones, incluidos los datos que hayan de reflejarse en la propuesta de convenio, se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola oferta que contendrá las Bases, la propuesta de Convenio y la Proposición Jurídico-Económica.

No podrán suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros, si lo hecho individualmente, o figurar en más de una unión temporal. La contravención de este principio dará lugar automáticamente a la desestimación de todas las plicas por él presentadas.

Los licitadores presentarán su propuesta, acompañada de una instancia según el **ANEXO XI** de este pliego.

Los licitadores deberán presentar sus proposiciones en **DOS ARCHIVOS ELECTRÓNICOS** a través de la PLACSP con la siguiente denominación y contenido:

- **SOBRE Nº 1: Documentación administrativa**

Se incluirán los siguientes documentos:

1.- Declaración responsable suscrita por el licitador o persona que lo represente, pudiendo cumplimentarse dicha Declaración responsable mediante el modelo normalizado Documento Europeo Único de Contratación (DEUC), conforme a las instrucciones del **ANEXO VIII**.

En el caso de que el empresario recurra a la solvencia y medios de otras empresas, cada una de ellas deberá presentar la Declaración responsable **ANEXO IX**.

2.- Documento acreditativo de haber constituido la garantía provisional, en los términos del apartado 3. A) del Capítulo Noveno del presente pliego (solo en caso de no haberse constituido y aportado con anterioridad). **ANEXO XI**.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	39/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

3.- En su caso, documento de compromiso de constituir una Unión Temporal de Empresas.

En caso de concurrir a la licitación varias empresas, constituyendo una unión temporal, cada una de ellas deberá indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que las constituyan, la participación de cada uno de ellos, así como la designación de la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la unión ante la Administración, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo. Deberá ir firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la unión.

Cada uno de los empresarios que componen la agrupación presentará asimismo la Declaración Responsable para acreditar el cumplimiento de los requisitos previos a la contratación, según el modelo arriba indicado.

4.- Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles en cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto puedan surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

5.- Relación de documentos incluidos en la Proposición Jurídico-Económica.

- **SOBRE Nº 2: Documentación relativa a criterios de puntuación automática. Contenido de la Proposición Jurídico-Económica.**

Contendrá la documentación necesaria para la valoración de los siguientes apartados:

- I. La mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito de la actuación.

A los efectos de acreditación, deberá incluir los títulos que acrediten su derecho de propiedad o las escrituras públicas otorgadas con terceros que le legitimen o le otorguen poder bastante, acuerdos alcanzados o cualquier otra documentación que acredite facilitar y asegurar la ejecución.

- II. Valoración de los terrenos urbanizados.

A tal efecto deberá presentar los documentos que justifique esta valoración, fijando un precio conforme a la legislación general aplicable.

- III. Menor importe de las cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de techo.

Para la definición de las cargas se diferenciarán los siguientes conceptos:

Concepto	Cantidad
• Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC)	
• Gastos de honorarios profesionales	

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	40/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

(Que no supere el 10% del PEM)

- Gastos de gestión del agente urbanizador
(Que no supere el 10% de la suma de los dos conceptos anteriores).
 - Beneficio empresarial del agente urbanizador
(Que no supere el 10% de la suma de los tres conceptos anteriores)
 - Total Cargas Fijas
- IV. Menor beneficio empresarial del agente urbanizador por la promoción y gestión de la actuación.
- V. Plazos más breves para el desarrollo y ejecución de la actuación ofrecidos en meses. A tal efecto, deberá presentar cronograma.
- VI. Más alternativas en la elección por los propietarios de la modalidad de pago de las cargas de urbanización. Solo se puntuarán a quienes dejen abierta la modalidad de pago de las cargas de urbanización a elección de los propietarios del ámbito.
- VII. Compromiso en relación con el incremento del importe de la garantía adicional para la ejecución de las obras de urbanización cuya ejecución está condicionada al soterramiento definitivo del Ferrocarril del Puerto.
- VIII. Compromisos adicionales de interés público cuyo coste sea asumido por el agente urbanizador a su costa y compromisos financieros que los garanticen. Documentación necesaria para la valoración de los compromisos adicionales asumidos a su costa por el urbanizador y los compromisos financieros que los garanticen.

Incluirá el modelo resumen de Proposición Jurídico-Económica, fechado y firmado por el proponente, formulándose todas las cantidades en euros e IVA excluido, y expresada en letra y número, que figura en el **ANEXO XI**.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que se ha descrito en estos pliegos como contenido necesario de la Proposición Jurídica-Económica.

También incluirá la propuesta de convenio, según **ANEXO VI** que completa la documentación anterior, y las Bases para el desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios afectados.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	41/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



3. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL. (ARCHIVO Nº 1).

Concluido el plazo de presentación de las Proposiciones Jurídico-Económicas, la Mesa procederá, en el segundo día hábil siguiente, a la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en el **ARCHIVO Nº 1**, en sesión no pública. El día y la hora de apertura de este **ARCHIVO Nº 1** serán anunciados a los licitadores con una antelación mínima de 48 horas.

A los efectos de la expresada calificación, si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación que se incluye en el **ARCHIVO Nº 1**, se requerirá a los interesados, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, la Mesa propondrá la exclusión del licitador.

De lo actuado se dejará constancia en el acta, que necesariamente deberá extenderse.

Una vez calificada la documentación y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, la Mesa declarará admitidos a la licitación a los licitadores que hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos previos e indicando los licitadores excluidos y las causas de su exclusión.

4. APERTURA DEL ARCHIVO Nº2 DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

En el supuesto de que no existan defectos en la documentación incluida en el ARCHIVO Nº 1, la Mesa de Contratación, en la misma sesión y en acto público, procederá a dar cuenta del resultado de la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en el Archivo 1, indicando los licitadores excluidos y las causas de su exclusión.

A continuación, la Mesa procederá a la apertura del **ARCHIVO Nº 2**, procediendo a valorar las proposiciones, atendiendo a los criterios descritos en el Capítulo Séptimo apartado.2.2.

La Mesa, tras las actuaciones anteriores, clasificará las ofertas por orden decreciente para posteriormente elevar la correspondiente propuesta al Consejo Rector de GMUOI junto con el Acta y la documentación correspondiente.

CAPÍTULO DECIMOTERCERO. CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LA GESTIÓN INDIRECTA Y SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.

[41]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	42/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



1. CLASIFICACION DE OFERTAS Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

Según establece el artículo 180.1a) del RGLISTA, la Administración procederá a la adjudicación dando prevalencia a las ofertas que, en coherencia con el entorno y ámbito donde se localicen, originen mayor beneficio para la colectividad, conforme al artículo 178.3 del RGLISTA.

La propuesta de adjudicación no crea ningún derecho a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante cuando el órgano de contratación se separe de la propuesta formulada, deberá motivar su decisión.

2. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN.

Una vez aceptada la propuesta de la Mesa por el órgano de contratación, los servicios correspondientes requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiere recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación:

Los documentos necesarios para la adjudicación a recabar serán, al menos, los siguientes:

- a) Documentos acreditativos de la personalidad jurídica y capacidad de la persona o entidad licitadora.

Los empresarios personas físicas deberán identificarse electrónicamente ante la Administración a través de cualquier sistema que cuente con un registro previo como usuario que permita garantizar su identidad.

Los empresarios personas jurídicas deberán además aportar o dar acceso electrónico a la escritura o los documentos en que conste la constitución o modificación, en su caso, de la entidad y los estatutos por los que se rige, debidamente inscritos en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que sea aplicable. Si no lo fuere, escritura o documento de constitución, Estatutos o acto fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial y número de identificación fiscal.

- b) Documentos acreditativos de la representación.
- c) Acreditación de que la empresa no tiene deudas de naturaleza tributarias con esta entidad local.
- d) Acreditación de que la empresa se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, impuestas por las disposiciones vigentes.
- e) Acreditación de que la empresa se halla al corriente en el pago de las cuotas de la Seguridad Social en el cumplimiento de las disposiciones vigentes.
- f) Acreditación de los requisitos de solvencia técnica y económica y financiera.
- g) Garantía económica para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior al 7% de los gastos de urbanización.

Deberán acreditarse por los medios establecidos en los artículos 86 y ss y 107 de la LCSP.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	43/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, con pérdida de la garantía provisional prestada, procediéndose en este caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

3. ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN.

Recibida la documentación requerida, el Consejo Rector de GMUOI, adjudicará, de forma conjunta la gestión indirecta de la actividad de ejecución y la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada de la actuación de transformación al licitador seleccionado.

La adjudicación se notificará a los propietarios y demás interesados en el expediente.

En el acuerdo de adjudicación de la gestión indirecta, se requerirá a los propietarios afectados para que, en el plazo de quince días, opten expresamente por la modalidad en la que retribuirán al agente urbanizador los gastos de urbanización que les correspondan: en metálico o en especie mediante la cesión de terrenos edificables.

Los propietarios afectados deberán comunicar fehacientemente su elección entre los diferentes modos de retribución tanto al agente urbanizador como a la Administración actuante, en el plazo de 15 días desde la notificación del acuerdo de adjudicación de la concesión de la gestión indirecta.

Cuando el propietario opte por la retribución en metálico, las cuotas de urbanización se requerirán con la periodicidad que se establezca en el Proyecto de Reparcelación.

El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas en el seno de la tramitación del Proyecto de Reparcelación, y de acuerdo con el contenido del artículo 232 del RGLISTA relativo al pago en metálico de las cuotas de urbanización al agente urbanizador.

Cuando el propietario opte por la retribución en terrenos, el pago se realizará en el seno del Proyecto de Reparcelación y de acuerdo a lo establecido en el artículo 233 del RGLISTA.

El propietario que opte por la retribución en terrenos abonará al agente urbanizador los gastos de urbanización en función del coeficiente de canje establecido en la Proposición Jurídico- Económica presentada por el agente urbanizador seleccionado, por aplicación del principio de riesgo y ventura asumidos por el agente urbanizador. Dicho coeficiente se mantendrá también en la reparcelación siempre que el propietario sea adjudicatario de parcela resultante en proporción a sus derechos.

Si, por el contrario, en el momento de la formulación del Proyecto de Reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas y de evitar la constitución de pro indivisos, el propietario no resulta adjudicatario de una parcela de resultado y, en consecuencia, sus derechos se compensan mediante una indemnización económica

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	44/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



sustitutoria, se aplicará un nuevo coeficiente de canje en función del valor del suelo referido al inicio del Proyecto de Reparcelación y la cuantificación definitiva de las cargas. Igual criterio se aplicará cuando haya compensaciones económicas por diferencias de adjudicación en la reparcelación.

.En caso de que el agente urbanizador seleccionado haya optado como único modo de retribución la cesión de terrenos edificables, de conformidad con lo dispuesto en el art. art. 181 c) del RGLISTA, la persona propietaria que se muestre disconforme con la proporción de terrenos a ceder, podrá solicitar el pago en metálico dentro del plazo de 15 días de la notificación del acuerdo de adjudicación de la concesión de la gestión indirecta.

En caso de que los propietarios no opten por algunas de las modalidades de retribución al agente urbanizador de los gastos de urbanización, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 152 LCSP la decisión de no adjudicar o celebrar el convenio o el desistimiento del procedimiento podrá acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización.

La renuncia por parte del licitador seleccionado conllevará la pérdida de la garantía provisional, pudiendo procederse a la selección de una nueva persona adjudicataria. La nueva persona adjudicataria podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que ella ofreció equivalentes a un diez por ciento de los costes de ejecución sin que suponga pérdida de la garantía provisional.

La adjudicación de la concesión no surtirá efecto alguno hasta que no se dé cumplimiento a lo dispuesto en este apartado. Si se desatendiere el emplazamiento para la entrega de la garantía definitiva y firma del convenio, el municipio podrá dejar sin efecto la adjudicación y proceder a adjudicar la concesión a otra oferta alternativa formulada en el procedimiento que reúna los requisitos, o a la selección de una nueva persona adjudicataria mediante un nuevo procedimiento, lo que conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que los pliegos hubieren podido establecer.

CAPÍTULO DECIMOCUARTO. FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN.

La adjudicación de la ejecución de la actuación de transformación urbanística se formalizará en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el agente urbanizador, y de otra, por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, no pudiendo introducirse en el convenio urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación de la actuación de transformación urbanística.

El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación de la actuación de transformación urbanística confiere al agente urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	45/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



que resulte de aplicación, previa prestación de la garantía definitiva que proceda, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de contratación del Sector Público.

El Convenio Urbanístico será firmado por la Vicepresidenta del Consejo Rector de la Gerencia Municipal del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, estando facultado para ello en virtud de lo previsto en el artículo 8.7 de los Estatutos, el agente urbanizador y la Vicesecretaria Delegada a efectos dar fe de su celebración, anexando al mismo un ejemplar de los presentes pliegos y sus anexos.

El convenio será publicado tras su firma conforme a lo establecido en el artículo 9.4.5ª de la LISTA.

Con carácter previo a la suscripción del convenio la persona adjudicataria deberá haber aportado la garantía definitiva establecida en el artículo 178.1.e) del RGLISTA.

El agente urbanizador, que tendrá en todo caso poder de disposición fiduciaria sobre los terrenos del ámbito, precisará autorización de la Administración actuante para poder proceder a la enajenación o la constitución de garantías reales.

CAPÍTULO DECIMOQUINTO. OBLIGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR

El agente urbanizador es el responsable de la actividad de ejecución urbanística para lo cual asume las siguientes obligaciones básicas que debe recoger el convenio urbanístico a suscribir como obligaciones contractuales mínimas, y que son:

- a) Promover, gestionar y financiar la totalidad de los gastos derivados de la actuación urbanística, a su riesgo y ventura, y en los plazos parciales y totales ofertados para su desarrollo y ejecución.
- b) Redactar y someter a tramitación y aprobación administrativa del órgano competente los instrumentos urbanísticos precisos para el desarrollo y ejecución de la actuación:
 - Avance de Plan de Reforma Interior.
 - Evaluación Ambiental Estratégica.
 - Plan de Reforma Interior.
 - Proyecto de Urbanización del ámbito.
 - Proyecto Ordinario de obras de urbanización exteriores.
 - Proyecto de Reparcelación.
- c) Para el caso de que vaya a realizar directamente las obras de urbanización el agente urbanizador deberá contar con la clasificación correspondiente conforme a lo dispuesto en la Legislación de Contratos del Sector Público.
- d) En caso de no realizar directamente las obras de urbanización, ha de contratar la ejecución material de las obras de urbanización, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público, redactando los pliegos de condiciones de acuerdo a las reglas contenidas en el artículo 183.2, 3 y 4 del RGLISTA.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución de su labor urbanizadora.

[45]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	46/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

- f) Asumir la adquisición de terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora.
- g) Presentar en las certificaciones de obra el documento en el que se refleje la cuantía por la que se pasa la certificación y el porcentaje de obra ejecutado con respecto al total de la misma, firmada por el urbanizador, la empresa constructora y director de obra.
- h) Las liquidaciones de las cuotas de urbanización dirigidas a los propietarios deberán reunir los siguientes requisitos formales:
 - Individualización de las cantidades correspondientes a cada destinatario por parcela en el ámbito.
 - Deberán contemplar de manera desglosada la base imponible de cada cuota respecto del impuesto o impuesto que, en su caso, se devenguen.
 - Deberán establecer los plazos y revestirán de las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario.
 - Adjuntarán el texto íntegro de la resolución administrativa aprobatoria de la certificación de obras y autorización del cobro de la cuota.
- i) Deberá solicitar licencia de edificación de los solares resultantes que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo de la actuación en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente a aquél en que sea suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización. Dicha obligación deberá recogerse en el PRI.
- j) Deberá aportar los importes y garantías económicas para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización cuya ejecución se condiciona al soterramiento definitivo del Ferrocarril del Puerto.
- k) Garantizar la limpieza y seguridad del ámbito de actuación.

En el caso de que resulte seleccionado como agente urbanizador la mercantil Euro Andalucía Eventos S.A., ésta deberá reembolsar a esta Administración el importe de la indemnización abonada a la entidad BURO4 ARQUITECTOS, S.L.P., ascendente a 4.420,66 euros, en su condición de perjudicado por la no adjudicación del contrato objeto del expediente de contratación SE-012/22 relativo al “servicio de redacción de documentos del Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto”.

CAPÍTULO DECIMOSEXTO. CALENDARIO DE PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN.

El agente Urbanizador está obligado a cumplir los plazos fijados en el convenio urbanístico que suscriba con el Ayuntamiento, que recogerá las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el presente pliego y el plazo total de ejecución de la actuación.

[46]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	47/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



1. FASE ADMINISTRATIVA PREVIA.

El agente urbanizador redactará y someterá a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.

Se establecen los siguientes plazos máximos, a mejorar en la Proposición Jurídica-Económica, para la presentación de los siguientes documentos:

- Documento Ambiental Estratégico más Avance del PRI: TRES MESES DESDE LA FIRMA DEL CONVENIO.
- Plan de Reforma Interior: TRES MESES DESDE LA EMISIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO FAVORABLE.
- Proyecto de Urbanización: SEIS MESES TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL PRI.
- Proyecto Ordinario de obras de urbanización exteriores: SEIS MESES TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL PRI.
- Proyecto de Reparcelación: UN MES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PRI.

2. FASE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Para el caso de que vaya a realizar directamente las obras de urbanización el agente urbanizador, se han de cumplir por el mismo los plazos máximos establecidos el cronograma aportado con su Proposición Jurídica-Económica, que no podrán ser superiores a los máximos indicados en el siguiente apartado.

Cuando no vaya a ejecutar directamente las obras de urbanización conforme lo dispuesto en el art. 183.1 del RGLISTA, el agente urbanizador adjudicatario de la gestión indirecta del sistema de actuación, contratará la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con las reglas contenidas en el artículo 183.2, 3 y 4 del RGLISTA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 183.3 del RGLISTA, la Administración actuante podrá aprobar un modelo de pliego de condiciones para la contratación por los agentes urbanizadores.

Aun cuando se siga éste procedimiento de contratación de las obras de urbanización, el responsable frente a la Administración de la ejecución de la ordenación será en todo caso el agente urbanizador.

Se establecen los siguientes plazos máximos, a mejorar en la Proposición Jurídica-Económica:

- El inicio del procedimiento de selección del contratista ejecutor de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de TRES MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del Pliego de Condiciones establecido al efecto.
- El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de UN MES desde la contratación de las obras de urbanización. El inicio de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por el Agente Urbanizador, la

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	48/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

- Dirección Facultativa como representante de la Contrata, y por parte de la Administración al menos por un técnico municipal, según artículo 184 del RGLISTA.
- c) El agente urbanizador, en el plazo máximo de 3 MESES siguientes a la recepción de las obras, presentará la documentación necesaria para que la Administración proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Las fases de ejecución y duración de obras de urbanización serán las que consten en el Proyecto de Urbanización. Este plazo será susceptible de prórroga expresa, por causa justificada y excepcionales previo informe favorable de la GMUOI.

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

La recepción de las obras de urbanización producirá todos sus efectos con el levantamiento del acta de recepción de las obras ejecutadas o con la certificación de la recepción prevista en el artículo 198.2 del RGLISTA.

Las obras de urbanización ejecutadas y recibidas por el municipio se someterán al plazo de garantía que se hubiere previsto en el convenio por el que se formalice la adjudicación de la concesión, y que no podrá ser inferior a UN AÑO, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o desde el día siguiente a aquel en que se produzca la recepción tácita.

Respecto a la determinación de los importes, garantías económicas a aportar, actualizaciones y momento límite para proceder al abono de los costes de urbanización correspondientes a las obras cuya ejecución se condiciona al soterramiento definitivo del Ferrocarril del Puerto, se establecen las siguientes obligaciones a asumir por el agente urbanizador adjudicatario:

Corresponderá al Proyecto de Urbanización la definición y cuantificación de las actuaciones de urbanización previstas en el PRI, cuya ejecución está condicionada al soterramiento definitivo del Ferrocarril del Puerto y que incluye, por tanto, las obras de urbanización necesarias para materializar la ordenación prevista en el PRI, incluyéndose también la demolición y/o adaptación a su configuración definitiva de aquellas actuaciones realizadas o previstas, con carácter provisional.

De acuerdo con los criterios establecidos en esta GMUOI, en el momento de solicitud de las licencias de obras de edificación, se deberán aportar las garantías económicas para hacer frente a la ejecución de las obras definidas en el párrafo precedente. El importe a garantizar será el determinado en el Proyecto de Urbanización actualizado, con arreglo al IPC, desde el momento de aprobación inicial del Proyecto de Urbanización. Los importes a garantizar se verán incrementados en el porcentaje equivalente al impuesto que pueda resultar de aplicación, caso que la GMUOI debiera asumir la ejecución subsidiaria de tales obras.

En relación con la Declaración Responsable a la que, según el artículo 138 de la LISTA, está sujeta la primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, se deberá disponer como requisito indispensable:

[48]

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	49/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

- Caso de constar Proyecto de soterramiento del Ferrocarril debidamente aprobado: Actualizar las garantías aportadas con anterioridad, en función de los ajustes que puedan resultar del Proyecto de soterramiento del Ferrocarril aprobado.
- Caso de no constar Proyecto de soterramiento del Ferrocarril debidamente aprobado: Se deberán actualizar los importes de las garantías aportadas con anterioridad, a la fecha de la Declaración Responsable, debiéndose convertir dichos importes en ingresos definitivos en favor del Excmo. Ayuntamiento.

CAPÍTULO DECIMOSEPTIMO. RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR

El agente urbanizador debe cumplir sus obligaciones con profesionalidad y la diligencia de un buen empresario, ajustándose a las reglas fijadas en estos pliegos y convenio a suscribir.

El agente urbanizador será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzca para la administración o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato (artículo 311.2 LCSP).

CAPÍTULO DECIMOCTAVO. PENALIDADES

Las penalizaciones del agente urbanizador serán las Generales establecidas por la normativa de Contratación del Sector Público, así como las reguladas en estos pliegos.

Se tramitará la imposición de las penalidades descritas a continuación, salvo que, por la gravedad de la situación o imposibilidad de continuar la ejecución de la actuación, proceda la resolución de la adjudicación de la concesión:

a) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en los pliegos y en el convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de FASE ADMINISTRATIVA PREVIA, incluyendo el incumplimiento de cualquier requerimiento que impida la continuación del procedimiento que la Administración efectúe en desarrollo y ejecución de la actuación y del posterior Proyecto de Reparcelación hasta la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,2 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijas asumidas por el agente urbanizador conforme a los pliegos y convenio suscrito, IVA excluido.

b) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en los pliegos y en el convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de FASE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,2 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijas asumidas por el agente urbanizador conforme a los pliegos y convenio suscrito, IVA excluido.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	50/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

c) En caso de que las penalidades no sean abonadas en el período concedido al efecto, se harán efectivas sobre la garantía definitiva, debiendo el agente urbanizador reponer o ampliar aquélla en la cuantía que corresponda en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución de la adjudicación. Cuando la penalidad a imponer sea superior al importe de la garantía depositada o el incumplimiento afecte a obligaciones esenciales del agente urbanizador, la Administración optará por la resolución de la adjudicación de la concesión con incautación de la garantía definitiva aportada, salvo causa de interés público.

Las penalidades se impondrán por acuerdo del órgano de contratación, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas, si no son abonadas, sobre la garantía que se hubiere constituido.

CAPÍTULO DECIMONOVENO. MODIFICACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

Por razones de interés público, la Administración podrá introducir modificaciones respecto a la Alternativa Técnica y a la Proposición Jurídico-Económica seleccionada, siempre que se motive y justifique adecuadamente, por fundamentarse en los principios rectores de la actividad urbanística como función pública establecidos en los artículos 3 y 4 de la LISTA.

En ningún caso podrá desnaturalizarse la propuesta original elegida en los términos que impliquen defraudación objetiva del principio de libre concurrencia. En este sentido, las variaciones en las previsiones de la actuación derivadas de las decisiones públicas que alteren su desarrollo no podrán afectar en más de un veinte por ciento de los gastos de urbanización asumidos por el agente urbanizador conforme a los pliegos y convenio suscrito.

No se trata, por tanto, de un supuesto de revisión de precios ni de retasación de cargas previstos en el presente pliego.

Las modificaciones de la Alternativa Técnica y de la Proposición Jurídico-Económica que, por razones de interés público, se aprueben, habilitarán a repercutir a los propietarios los nuevos costes, pero en ningún caso será posible incrementar el beneficio del Agente Urbanizador, que permanecerá invariable.

CAPÍTULO VIGÉSIMO. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.

El convenio se entenderá cumplido con motivo de 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 mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento y de la acreditación del cumplimiento del resto de obligaciones y/o compromisos asumidos, dado que el objeto del convenio no se limita a la ejecución de la obra de

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	51/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

urbanización sino que lo integran además un conjunto de obligaciones por parte del agente urbanizador adjudicatario relativas a la gestión urbanística.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, el agente urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el Urbanizador de la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

El procedimiento de recepción de las obras de urbanización se contiene en el artículo 197 y siguientes del RGLISTA y el plazo de garantía de las obras de urbanización será el establecido en el convenio, con el mínimo fijado de un año en la normativa de Contratación del Sector Público (art. 243.3 LCSP) y el RGLISTA (art. 199.4)

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación de la concesión de la gestión indirecta en los términos descritos en el acuerdo de aprobación y adjudicación una vez transcurrido el plazo de garantía de las obras de urbanización, siempre que esté aprobada con carácter firme la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

CAPÍTULO VIGESIMOPRIMERO. RESOLUCIÓN

Serán causas de resolución de la adjudicación de la concesión las establecidas en el artículo 186 del Reglamento de la LISTA y en la legislación de sobre contratos del sector público.

La resolución conllevará la pérdida de la garantía definitiva aportada.

CAPÍTULO VIGESIMOSEGUNDO. CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

El agente urbanizador, previa autorización de la Administración y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercera persona que se subroge en sus derechos y obligaciones respecto a aquélla y de las personas propietarias de los terrenos.

Se exigirá que el cedente haya efectuado el contrato durante al menos una quinta parte del plazo de duración del mismo, conforme se establece en el art. 214 de la LCSP.

Y el cesionario ha de reunir todos los requisitos de capacidad y solvencia exigidos en este pliego para el agente urbanizador adjudicatario.

La solicitud de autorización al Ayuntamiento, que deberá estar suscrita por la persona cedente y el cesionario, deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) La acreditación de que la persona cedente se encuentra al corriente de todas las obligaciones esenciales del convenio urbanístico suscrito.
- b) La acreditación de que el cesionario reúne los mismos requisitos establecidos en estos pliegos que la persona cedente.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	52/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento

- c) La garantía que el cesionario deberá prestar o, en su defecto, la acreditación de que la garantía ya prestada quedará subsistente y afecta al cumplimiento de las obligaciones asumidas por el cesionario.
- d) El texto íntegro de la minuta de la escritura pública que las partes proyecten firmar.

El Ayuntamiento podrá autorizar la cesión, salvo que entienda que se produce menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación.

La denegación de la solicitud autorizará al Ayuntamiento para acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación.

CAPÍTULO VIGESIMOTERCERO. COMPENSACIÓN AL AGENTE URBANIZADOR.

El agente urbanizador tendrá derecho a que se le compense, en los términos previstos para el contrato de concesión de servicios por la legislación de contratos del sector público, por los daños y perjuicios que se le irroguen como consecuencia de medidas unilaterales adoptadas por la Administración actuante y que dificulten, agraven o impidan el normal desarrollo de la gestión de la actuación, de conformidad con el artículo 187 del Reglamento de la LISTA.

CAPÍTULO VIGESIMOCUARTO. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación urbanística, autonómica y estatal y, supletoriamente, la de legislación de Contratos de 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 causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en el presente pliego y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el RGLISTA.

CAPÍTULO VIGESIMOQUINTO. JURISDICCIÓN COMPETENTE Y MODO DE IMPUGNACIÓN.

Las cuestiones litigiosas que surjan sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del Convenio Urbanístico a suscribir, de una parte, por el agente urbanizador, y de otra, por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, serán resueltas por el órgano de contratación, cuyas resoluciones agotarán la vía administrativa y abrirán la vía contencioso-administrativa, a tenor de la Ley reguladora de dicha jurisdicción, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer recurso potestativo de reposición, previsto en el artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	53/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Ref I-Anexo 1 Pliego Agente Urbanizador_ES198 (old)

Expediente: PL 6/2018 Plan de Reforma Interior
Ref. 144/2022 y ES 198.
Procedimiento-selección de agente urbanizador,
Interesado Dpto. de Planeamiento y Gestión Urbanística
Situación: SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto"
Ref. Catastral: 2337802UF7623N000100 y otras
Junta Distrito: nº 7 Carretera de Cádiz
Asunto: Anexo 1 del Pliego. Contenido del Avance de PRI

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

El propósito de este escrito es responder a la solicitud realizada por el Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución de Planeamiento de este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en relación al contenido que debe incluir el documento de Avance del Plan de Reforma Interior para ser parte del ANEXO Nº 1 del pliego para la selección de Agente Urbanizador.

Además de cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el artículo 178.5 del Reglamento General de la LISTA, a continuación se detalla el contenido específico y los criterios de desarrollo que deben ser incluidos en el documento de Avance del planeamiento de desarrollo. Asimismo, se debe tener en cuenta la respuesta del Coordinador General de Urbanismo y Vivienda, fechada el 06/03/2024, en relación a la posibilidad de modificar ciertas disposiciones del Plan General vigente en un área de SUNC.

A. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO

- Justificación** de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, además de incluir un breve pero completo análisis de la situación actual y los problemas detectados.
- Descripción detallada de la **Estructura actual de la propiedad** del suelo.
- Análisis de los **usos actuales del suelo y edificaciones**, con descripción de los edificios y construcciones existentes, equipamientos y organismos que lo gestionan, estudiando en su caso las posibilidades o probabilidades de traslado y criterios para la relocalización de las actividades existentes, por razones de oportunidad,
- Composición del **equipo ofertante** en la redacción del PRI, donde se realice una breve descripción de la experiencia y competencia de sus miembros en la realización de planeamiento de desarrollo, que tenga estrecha relación con el ámbito de ordenación.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

- Contendrá una breve descripción de las medidas y actuaciones que se pretenden realizar para el fomento de la participación ciudadana, para información general y formulación de sugerencias y/o alegaciones, destacando aquellas que no sean las propias del trámite administrativo y procedimiento común.



1

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	Rqt4SXrJJEEg6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:50:49
Observaciones		Página	1/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqt4SXrJJEEg6RImIgADwQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	54/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- a) Justificación, criterios y propuestas generales para la ordenación, con las distintas **alternativas técnica, ambiental y económicamente** viables planteadas y la definición del modelo de ordenación adoptado y, en su caso, la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo (debido a la existencia de la infraestructura ferroviaria, o por cuestión sobrevenida derivada de reubicación de los equipamientos existentes o cualquier otra cuestión).
- b) Las **alternativas** descritas en el párrafo anterior deberán garantizar que cumplen todas la viabilidad técnica, ambiental y económica, y contemplar distintas alternativas de reubicación de las viviendas de VPO y de la Institución Benéfica "Sagrado Corazón de Jesús".
- c) Para la alternativa elegida debe incluir una breve justificación de la adecuación de la ordenación planteada a los **principios generales de ordenación** contemplados en el artículo 4 de la LISTA.
- d) Justificación y análisis pormenorizado y descriptivo de la situación actual y de la futura tomando como referencia la **integración del sector** en la estructura general de la ciudad. Se analizará las continuidades del viario rodado, flujos peatonales y la articulación espacial, y de LOS usos internos con los previstos en su entorno.
- e) En la descripción del **entorno** indicado en el párrafo anterior, aparecerán los proyectos presentes y de futuro reseñados en la ficha del PGOU (Auditorio de la Música, Marina deportiva de San Andrés, acceso viario al puerto, Parque Huelin, proyecto de supermanzanas en el entorno del Parque Huelin y Jardín de la Abadía, carriles bici, etc...).
- f) En la **justificación de la ordenación** se desarrollarán, al menos, los **criterios** establecidos en los siguientes artículos del reglamento general de la LISTA:
 - Art.76.1: Justificación básica de las estrategias para el mantenimiento de la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente en este ámbito de suelo urbano.
 - Art.77.1.a: Justificación básica de las condiciones de implantación de los usos previstos en este ámbito de suelo urbano.
 - Art.77.3: Justificación básica de las condiciones tipológicas y estéticas para la implantación de edificaciones en este suelo urbano.
 - Art.77.5: Justificación básica de la estrategia para la ordenación urbanística detallada del sistema general ferroviario en suelo urbano.
 - Art.78.1: Justificación de la ordenación urbanística detallada propuesta, del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones.
 - Art. 79: Justificación básica de los criterios de sostenibilidad contenidos en la ordenación aplicada en la propuesta.
 - Art.80: Justificación básica de los criterios de ordenación del espacio público urbano y espacio verde urbano, con especificación expresa de los elementos que contribuyan a la mitigación de los efectos del cambio climático, al confort urbano de lo público, incluyendo también que determinaciones se prevén, en su caso, para los espacios libres de edificación de las parcelas públicas o privadas.
- g) **Justificación de las determinaciones previstas en el Plan General vigente**, y con carácter particular de los objetivos, criterios y directrices vinculantes propuesto en la ficha de desarrollo del PGOU, con descripción particular de:



Código Seguro De Verificación	Rqt4SXrJJEEG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:50:49
Observaciones		Página	2/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqt4SXrJJEEG6RImIgADwQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	55/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- Justificación de la ordenación urbanística detallada de las parcelas sobre rasante, (superficies, altura máxima, edificabilidad, ocupación máxima, usos pormenorizados, compatibles y alternativos, etc...).
- Definición de la ocupación máxima bajo rasante (ocupación para aparcamientos obligatorios, criterios de los complejos inmobiliarios en caso de resultar necesarios por la ordenación que se proponga, etc...), tanto para edificios de carácter privado como públicos. Se evitará la ocupación bajo rasante para aparcamiento de las zonas verdes, de hacerlo será excepcionalmente, en proporciones mínimas y con una justificación basada en el interés general. .
- Justificación de los objetivos de “integración urbana del ámbito”, y en particular a la inducción de sinergias que el PGOU proclama en el apartado 3.6 de la memoria propositiva como nueva centralidad en la estructura urbana.
- Justificación de la delimitación de la superficie del soterramiento del ferrocarril como sistema general de comunicaciones ferroviario “bajo rasante”.
- En relación a la ordenación detallada de los suelos sobre la rasante de la infraestructura del ferrocarril como sistemas locales viarios o espacios libres, se justificará **las condiciones y previsiones de plan de etapas que se consideren necesarias** hasta la disposición de dicho suelo (dominio público ferroviario sobre rasante). Hasta tanto, se justificará la posible integración de dicho suelo en la trama urbana que, cumpliendo con la regulación que establezca la legislación específica ferroviaria, se pueda disponer funcionalmente, aunque sea con carácter transitorio, hasta la ejecución definitiva del soterramiento, previéndose en todas ellas la suficiencia funcional del viario necesario y de las zonas verdes disponibles en cada momento.
- En la definición de **etapas**, se tendrán en cuenta como mínimas las derivadas de la afección ferroviaria: Fase 1 (con el trazado del ferrocarril en superficie y no definitiva), y la Fase 2 (ordenación definitiva, ejecutado el soterramiento). En el caso de necesitar cualquier otra Fase para el mejor cumplimiento de los fines de la transformación e integración del ámbito, como por ejemplo el traslado de la institución benéfica sin necesitar el cierre temporal del servicio prestado. Dichas fases justificaran su suficiencia funcional contemplando, en su caso, medidas y obras provisionales a tener en cuenta, y estimando sus costes, ya sea en subfases parciales o en obras provisionales o temporales dentro de las anteriores.
- Justificación de que se cumplen los objetivos de reubicación de las **viviendas y equipamientos existentes** que puedan verse afectados por la nueva ordenación.
- En relación a la **Institución Benéfica “Sagrado Corazón de Jesús”** incluirá justificación específica de las condiciones de traslado, y las medidas a contemplar en el desarrollo de la ejecución de la urbanización para que su traslado se realice sin el cierre temporal de la instalación. También se justificará que no se merma ni la superficie de parcela ni la edificabilidad existente contemplando, en su caso, la ampliación necesaria para el cumplimiento de la normativa actualmente vigente en función de su uso. La parcela, si es de titularidad privada, se deberá calificar como equipamiento privado asignando el uso pormenorizado que le corresponda.
- De contemplarse una **edificación singular** de acuerdo a lo expresado en la ficha de desarrollo del ámbito propuesta por el PGOU-2011 (entiéndase dicha altura la que supere ampliamente la de su entorno (B+7 y B+9), deberá justificarse su emplazamiento, su concepción tipológica, criterios de compatibilidad con la ordenación e impacto sobre



Código Seguro De Verificación	Rqt4SXrJJEEG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:50:49
Observaciones		Página	3/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqt4SXrJJEEG6RImIgADwQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	56/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





las edificaciones ya existentes y su idoneidad en la conformación en la nueva fachada litoral, estructura urbana resultante y en relación al futuro auditorio de Malaga.

De acuerdo a la contestación a la consulta realizada al Coordinador General de Urbanismo y Vivienda, de 06/03/2024, "sobre la posibilidad de modificar algunas determinaciones del vigente Plan General en un ámbito de SUNC", el Avance podrá proponer usos y alturas distintas a las previstas en la ficha del PGOU, que de ser la propuesta seleccionada, el futuro PRI deberá tramitarse conforme a lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera del Reglamento General de la LISTA. En el caso de proponerse una edificación de singular altura, se valorará con mayor puntuación aquella que contemple alternativas de ordenación volumétrica que expresen dicha singularidad no tanto en función de su altura sino en su composición volumétrica. A estos efectos significar que la altura máxima prevista en el proyecto de ejecución del Auditorio de Malaga contempla una altura aproximada de unos 42 metros sobre el nivel del mar, respondiendo su singularidad a los usos contemplados, forma, envolvente y su característico emplazamiento elevado sobre el entramado urbano.

- Justificación del cumplimiento de garantizar la **calidad** de todos los edificios y de la urbanización de los nuevos espacios públicos que pondera el Plan.
- Justificación del correcto cumplimiento de las **afecciones sectoriales** (servidumbres aeronáuticas, Carreteras, Costas, Ferrocarril, etc....que incurran en el ámbito de ordenación, con identificación de las líneas de servidumbre que se designan en las distintas legislaciones sectoriales y zona de influencia del dominio público marítimo terrestre (art. 30 de la Ley de Costas).

De las anteriores afecciones se desarrollará con mayor énfasis de descripción y justificación las relativas a la definición y cumplimiento de la afección ferroviaria, en particular las de compatibilidad con los usos urbanos previstos con la del paso ferroviario, y del cumplimiento de no formación de pantalla arquitectónica en la zona de influencia del d.p.m.t (art. 30 de la Ley de Costas).

- En relación a descripción del futuro trazado ferroviario soterrado se podrá incluir la propuesta de anteproyecto definido por el Ministerio (Anteproyecto del Acceso ferroviario al Puerto de Málaga 2006) o, en su caso, otras alternativas más viables).
- h) En cuanto a la propuesta de ubicación de la **vivienda protegida**, justificar la descripción de la edificabilidad cumpliendo el techo mínimo del 30% de la edificabilidad residencial, los aparcamientos bajo rasante y el uso comercial en planta baja (si procede), todo ello contemplando la compatibilidad de su ejecución con respecto al trazado actual y del futuro del proyecto de soterramiento del ferrocarril.
- i) Justificación de la dotación de **aparcamientos** bajo rasante (tanto públicos como privados), y de la compatibilidad del acceso viario contemplado en cada fase de ejecución. También incluirá el análisis pormenorizado de los aparcamientos en superficie (existentes y propuestos en la nueva ordenación), que justifiquen las medidas a implantar para la mejora de la accesibilidad peatonal con los criterios definidos en el proyecto de supermanzanas y re-naturalización del viario que se tramita en esta Gerencia.
- j) Descripción básica en el Avance de los elementos de urbanización y servicios de infraestructuras que se contemplen en el avance del proyecto de urbanización.



4. MEMORIA ECONOMICA:

- a) Justificación básica de la viabilidad económica, incluyendo en el Avance un breve resumen del Estudio Económico Financiero, justificación de la sostenibilidad económica y viabilidad

Código Seguro De Verificación	Rqt4SXrJJEEG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:50:49
Observaciones		Página	4/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqt4SXrJJEEG6RImIgADwQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	57/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

económica de la actuación que se contenga en el resto del expediente (ejecución urbanística por agente urbanizador) y en el avance del proyecto de urbanización.

- b) Esta memoria económica deberá contemplar el desarrollo independiente de todas las fases de ejecución y, en su caso obras provisionales (descritas anteriormente), que se contemplen en la ordenación.

B. DOCUMENTACION GRAFICA

- a) Planos de información
- Plano de situación en la ciudad
 - Plano topográfico con delimitación del ámbito
 - Plano de descripción de propiedades y superficies de parcelas
- b) Planos de Propuesta
- En la ordenación detallada del ámbito deberá aportarse un plano donde se acote las geometrías básicas de la ordenación del ámbito (vianos, parcelas edificables, zonas verdes, equipamientos, volúmenes o áreas de movimiento de la edificación, de edificación propuestos,...).
 - Planos de redes básicas de las instalaciones urbanas propuestas.
 - Propuesta de arbolado y vegetación, en viales y espacios verdes justificando lo dispuesto en el art. 80 del Reglamento de la LISTA.
 - En relación a los aparcamientos públicos en superficie, incluir un plano de propuesta y justificación de plazas de aparcamiento sobre y bajo rasante dentro del ámbito, valorándose la posibilidad de proponer un aparcamiento bajo rasante del campo de fútbol existente, contemplando un esbozo de las medidas de gestión y justificación de las rampas de acceso y suficiencia de accesos y adecuación de los mismos al viario que se proponga y a la funcionalidad del equipamiento existente
- c) Infografías
- Dada la relevancia del ámbito de ordenación, se considera necesario completar la ordenación urbanística con la propuesta arquitectónica y de ordenación del espacio público, incorporando imágenes e infografías que permitan una recreación con vistas aéreas que describan las bondades de la nueva ordenación y de su integración con el resto de la ciudad y proyectos futuros (Auditorio de Málaga, ámbito portuario cercano, dársena portuaria, etc...). Como "criterio de representación" podrá seguirse el incluido en el documento de Avance aprobado con fecha 18/10/2021 por esta Gerencia (expte. 15/2018) relativo al sector SUNC-R-LO.12 "Nereo".

C. ANEXOS

a) Resumen Ejecutivo

Contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión



Código Seguro De Verificación	Rqt4SXrJJEEg6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:50:49
Observaciones		Página	5/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqt4SXrJJEEg6RImIgADwQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	58/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- b) **Cualesquiera otros documentos que considere el contratista o que pudieran ser necesarios por exigencia de la legislación sectorial aplicable para consultas en el trámite de aprobación del Avance.**

Dada la importancia que tiene en este Anexo al Pliego la respuesta del Coordinador General de Urbanismo y Vivienda, fechada el 06/03/2024, acerca de la posibilidad de modificar ciertas disposiciones del Plan General vigente en un área de SUNC, se considera necesario adjuntar dicha respuesta a este Anexo como parte integral del Pliego para la selección del Agente Urbanizador.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El arquitecto municipal
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz



Código Seguro De Verificación	Rqt4SXrJJEEG6RImIgADwQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/03/2024 13:50:49
Observaciones		Página	6/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Rqt4SXrJJEEG6RImIgADwQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	59/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





CONTESTACIÓN A CONSULTA SOBRE POSIBILIDAD DE MODIFICAR ALGUNAS DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL EN UN ÁMBITO DE SUNC

1. ANTECEDENTES.-

Con fecha 19 de mayo de 2023, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras acordó **admitir a trámite** la solicitud presentada por Euro Andalucía Eventos S.A. para la **selección de agente urbanizador en pública concurrencia** para la concesión de la gestión indirecta de la UE-SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto" (Expediente: 144/2022 Ref.: ES198)

Además, se acordaba requerir a Euro Andalucía Eventos S.A. para que en el plazo de un mes modificase o mejorase la solicitud, subsanando o complementando la documentación en los términos señalados en los informes técnicos de fecha 17 y 26 de abril de 2023.

Finalizado el plazo anterior, y de conformidad con lo establecido en el artículo 177.5 del RGLISTA procedería resolver sobre la iniciativa para la ejecución mediante gestión indirecta de la actuación, aprobando, en su caso, los pliegos para la selección del agente urbanizador,

Con fecha 6/07/2023 se presentó por registro electrónico y por el promotor del expediente nueva documentación en cumplimiento del acuerdo del Consejo Rector.

Dicha documentación ha sido objeto de los correspondientes informes del Servicio de planificación territorial y urbanística (con fecha 20.07.2023) y del Servicio de Urbanización e Infraestructuras (con fecha 26.07.2023) del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

En dichos informes se plantea el incumplimiento de la propuesta presentada respecto a las determinaciones del vigente Plan General y, en concreto respecto a la altura de la edificación de singular altura (PB+22) para uso residencial propuesta en el documento de Avance, indicando que el PGOU **"contempla esta posibilidad específicamente para usos administrativos, hotelero y/o terciario, no para vivienda. Por tal motivo, se sigue considerando injustificado este asunto respecto de los criterios vinculantes previstos en el PGOU, cuestión cuya viabilidad debe quedar suficientemente aclarada en los pliegos que se redacten para la selección del agente urbanizador."**

A la vista de las conclusiones de los citados informes y con fecha 29.02.2024, por parte del Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento Y Gestión Urbanística de la GMU se remite a este Centro Directivo, la siguiente consulta:

Se está redactando por este Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento el pliego de condiciones para la selección de agente urbanizador para la adjudicación conjunta de la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada (PRI) y de la gestión indirecta de la actividad de ejecución por el sistema de cooperación de la UE-SUNC-R-LO.1 FERROCARRIL DEL PUERTO.

En relación a la Alternativa Técnica a presentar por el aspirante a Agente Urbanizador, en cuanto al contenido del Avance del PRI, se solicita informe sobre el siguiente extremo:

¿Puede el PRI modificar las determinaciones previstas en el PGOU vigente, y, con carácter particular, los objetivos, criterios y directrices vinculantes propuestas en la ficha de desarrollo para la UE?

Código Seguro De Verificación	qRuQSF9aDdv+K6rTNvIVRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente del Monte	Firmado	06/03/2024 23:29:49
Observaciones		Página	1/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qRuQSF9aDdv+K6rTNvIVRg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



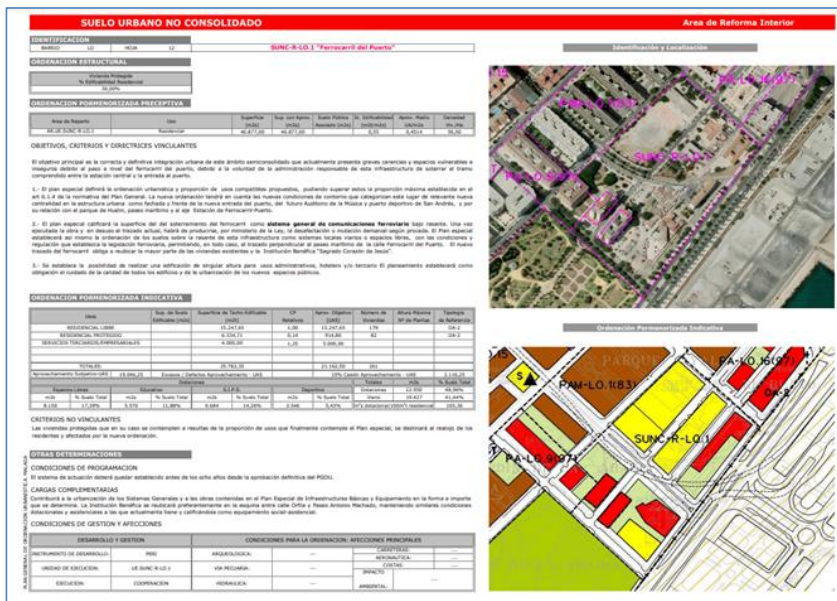
Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	60/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. CONSIDERACIONES PREVIAS.-

Se plantea la cuestión de la capacidad del instrumento de ordenación detallada para **innovar** las determinaciones previstas en el Plan General de Málaga en un ámbito determinado. En concreto, en el SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto".

Y más concretamente, se plantea la posibilidad de modificar lo dispuesto en el punto 3 de los "Objetivos, criterios y directrices vinculantes" de la Ficha del ámbito, ya que, a la vista del tenor literal del texto citado, se ha interpretado que la posibilidad de la edificación de singular altura permitida en el citado apartado se circunscribe a los usos administrativos, hoteleros y/o terciarios, excluyendo el uso residencial, criterio del Plan General que tendría carácter vinculante.



Dado que el Plan General de Málaga se aprobó en el marco de la anterior legislación urbanística (LOUA) sus determinaciones deben aplicarse de conformidad a las reglas que se establecen en las Disposiciones Transitorias de La LISTA y su reglamento general.

En este sentido, la nueva ley establece **dos principios básicos** de régimen transitorio:

- El mantenimiento de la vigencia de los actuales planes hasta su total cumplimiento y ejecución o su sustitución por los nuevos instrumentos de la LISTA (apartado 1 de la DT Segunda LISTA)
- La aplicación íntegra, inmediata y directa de la nueva ley desde su entrada en vigor (DT Primera LISTA)

En consecuencia, se trataría aquí de establecer las condiciones de aplicación del planeamiento general vigente (PGOU2011) en el marco de la de la nueva legislación urbanística andaluza (LISTA y su reglamento general) y, más concretamente, **la posibilidad de modificar las determinaciones del instrumento de planeamiento general expresadas para cada ámbito en sus correspondientes Fichas, mediante los instrumentos de ordenación detallada que se redacten para el desarrollo de los mismos.**

Código Seguro De Verificación	qRuQSF9aDdv+K6rTNvIVRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente del Monte	Firmado	06/03/2024 23:29:49
Observaciones		Página	2/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qRuQSF9aDdv+K6rTNvIVRg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Córdón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	61/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





3. SOBRE LA POSIBILIDAD DE MODIFICAR LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A TRAVÉS DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Se considera modificación de los instrumento de planeamiento cualquier innovación de sus determinaciones que no tenga carácter de revisión. Según el apartado 2 del artículo 122 RGLISTA: “La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente [...]”

La aplicación del precepto en régimen transitorio se regula en el apartado 3 de la DT Segunda de la LISTA “Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes” que señala que:

3. Las **modificaciones** de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.
Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.”

En nuestro caso, no se propone ni se plantea la cuestión de la modificación directa de una concreta determinación del Plan General sino la posibilidad de que los instrumentos de ordenación detallada adopten determinaciones que **alteren** las previstas en los instrumentos de planeamiento general.

4. SOBRE EL ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANES GENERALES EN EL MARCO DE LA LOUA

Dado que se trataría de modificar las determinaciones previstas en un instrumento de planeamiento general redactado en el marco de la anterior legislación urbanística, la primera cuestión que debe plantearse es la referente al tipo de determinación del planeamiento general cuya modificación se propone y ello, porque **la LOUA distinguía en los Planes generales entre determinaciones estructurales y pormenorizadas y, dentro de estas últimas, entre determinaciones preceptivas y potestativas**, con distinto alcance vinculante respecto al planeamiento de desarrollo.

Según el artículo 10 de la LOUA, las determinaciones del planeamiento general en suelo urbano no consolidado remitido a Plan Especial de Reforma Interior, tienen el siguiente carácter:

- Determinaciones estructurales
 - La clasificación y categoría del suelo
 - La previsión del porcentaje de la edificabilidad residencial que legalmente debe destinarse a VP
- Determinaciones pormenorizadas preceptivas
 - la delimitación de las áreas de reforma interior,
 - La definición de sus objetivos
 - La asignación de usos y edificabilidades globales para cada área
 - La delimitación del Área de reparto y la determinación del AM
 - Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación
- Determinaciones pormenorizadas potestativas
 - La determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.
 - La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución
 - Los plazos de ejecución de las correspondientes áreas.

Código Seguro De Verificación	qRuQSF9aDdv+K6rTNvIVRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente del Monte	Firmado	06/03/2024 23:29:49
Observaciones		Página	3/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qRuQSF9aDdv+K6rTNvIVRg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	62/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En el esquema de la LOUA, correspondía al planeamiento general establecer las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas de cada ámbito y al planeamiento de desarrollo, establecer las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa o, en su caso, modificar directamente las de este carácter que hubiera podido establecer el instrumento de planeamiento general.

5. SOBRE EL DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL EN RÉGIMEN TRANSITORIO

En caso de que el instrumento que establezca la ordenación detallada altere o establezca determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa del PGOU, nos encontraríamos ante un **desarrollo** de las determinaciones del citado instrumento de planeamiento general, cuestión que se regula en el apartado 1 de la DT Segunda del RGLISTA.

La LISTA mantiene, en ese caso, el mismo esquema establecido en la LOUA, estableciendo que:

- Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente (en nuestro caso, el **Plan de Reforma Interior**), **sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa**.
- Para dichos instrumentos serán de aplicación los criterios establecidos en el apartado 1 de la citada Disposición Transitoria Segunda del RGLISTA.

6. SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL EN RÉGIMEN TRANSITORIO

Al contrario que la LOUA, la LISTA admite que, en los ámbitos de las actuaciones de transformación urbanística, las **modificaciones** de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural o a la ordenación pormenorizada preceptiva establecidas en los instrumentos de ordenación general puedan efectuarse **directamente** a través del instrumento que establezca la ordenación detallada.

Cuestión que se regula en la Disposición Transitoria Tercera "*Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes*" que establece:

3. *En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.*

En consecuencia, **en régimen transitorio y en SUNC se podrán alterar o modificar las determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento general (ya sean estructurales o pormenorizadas preceptivas)** directamente mediante el correspondiente instrumento de ordenación detallada (en nuestro caso, PRI), **sin necesidad de propuesta previa de delimitación**.

En este caso, el Plan de Reforma Interior que al efecto se elabore se deberá ajustar "*a los contenidos, disposiciones y procedimientos*" de la nueva legislación urbanística andaluza, de conformidad a lo establecido en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA.

Código Seguro De Verificación	qRuQSF9aDdv+K6rTNvIVRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente del Monte	Firmado	06/03/2024 23:29:49
Observaciones		Página	4/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qRuQSF9aDdv+K6rTNvIVRg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	63/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





7. SOBRE EL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE MÁLAGA EN EL MARCO DE LA LOUA

Dado que los contenidos del PRI están vinculados en régimen transitorio al carácter estructural o pormenorizado de las determinaciones cuya modificación se propone, conviene analizar desde ese punto de vista la Ficha de planeamiento del SUNC-R-LO.1 dado que la LOUA fue modificada con posterioridad a la entrada en vigor del actual PGOU de Málaga.

En ese sentido, conviene efectuar respecto a las determinaciones de la Ficha las siguientes precisiones:

7.1. Densidad

Aunque en la Ficha se asigna carácter pormenorizado **preceptivo** a la densidad (56 viv/Has) esta determinación (de conformidad a lo dispuesto en el artículo 10 LOUA) tiene carácter **potestativo**, no preceptivo.

7.2. Objetivos, criterios y directrices

Las determinaciones contenidas en el apartado de "**objetivos, criterios y directrices**" de la Ficha del PGOU se consideran en la propia Ficha como determinaciones vinculantes

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con (m2)
AR.UE.SUNC-R-LO.1	Residencial	46.877,00	46.877

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

El objetivo principal es la correcta y definitiva integración urbana de este ámbito semiconsolidado q inseguros debido al paso a nivel del ferrocarril del puerto, debido a la voluntad de la adminis comprendido entre la estación central y la entrada al puerto.

1.- El plan especial definirá la ordenación urbanística y proporción de usos compatibles propuesto art 6.1.4 de la normativa del Plan General. La nueva ordenación tendrá en cuenta las nuevas cond

La consideración de vinculantes de los "objetivos, criterios y directrices" establecidos en la Ficha es redundante e innecesaria pues al tratarse de determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva son, por definición, vinculantes para el instrumento de ordenación detallada que "desarrolle" las determinaciones del plan general.

Cuestión distinta es si estas concretas determinaciones contenidas en la Ficha son realmente objetivos, criterios o directrices pues mientras las dos primeras no parecen plantear dudas, no ocurre lo mismo con la 3.

"3.- Se establece la posibilidad de realizar una edificación de singular altura para usos administrativos, hotelero y/o terciario El planeamiento establecerá como obligación el cuidado de la calidad de todos los edificios y de la urbanización de los nuevos espacios públicos"

Ni la Ficha ni la Memoria propositiva del PGOU justifican o motivan las razones de esa limitación, que tampoco parecen encajar en el concepto de "objetivos" del Plan General por afectar a la regulación de los usos pormenorizados.

En cualquier caso, y admitiendo que esa limitación forma parte de la ordenación pormenorizada preceptiva, no plantea problemas su modificación a través del correspondiente

Código Seguro De Verificación	qRuQSF9aDdv+K6rTNvIVRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente del Monte	Firmado	06/03/2024 23:29:49
Observaciones		Página	5/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qRuQSF9aDdv+K6rTNvIVRg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	64/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Coordinación General de Urbanismo y Vivienda

Plan de Reforma Interior, siempre que se motive y justifique adecuadamente la alternativa que se proponga, alternativa que deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística (artículo 119 RGLISTA).

8. CONCLUSIONES

A la vista de lo anterior y en respuesta a la cuestión planteada cabe concluir que, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística andaluza, el PRI que se redacte para la ordenación detallada del SUNC-R-LO.1 del PGOU de Málaga de 2011 puede modificar, sin necesidad de tramitar previamente una propuesta de delimitación, cualquiera de las determinaciones establecidas en el citado instrumento de planeamiento general, ya formen parte de la ordenación estructural como de la ordenación pormenorizada, tanto preceptiva como potestativa.

Por lo que respecta a los objetivos, criterios y directrices vinculantes propuestos en la ficha de desarrollo del ámbito y concretamente por lo que respecta a lo dispuesto en el punto 3 de los citados objetivos, criterios y directrices y dado que los mismos corresponden a determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva, es posible su modificación, justificada y motivadamente, por el pertinente Plan de Reforma Interior, el cual deberá ajustarse "a los contenidos, disposiciones y procedimientos" de la nueva legislación urbanística andaluza, de conformidad a lo establecido en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: El Coordinador General de Urbanismo y Vivienda

Avenida Cervantes, 4 ■ 29016 ■ Málaga ■ TLF 951.926.000 ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	qRuQSF9aDdv+K6rTNvIVRg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente del Monte	Firmado	06/03/2024 23:29:49
Observaciones		Página	6/6
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qRuQSF9aDdv+K6rTNvIVRg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	65/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Ref I-Anexo 1 Pliego Agente Urbanizador_ES198 (old)

Expediente: PL 6/2018 Plan de Reforma Interior
Ref. 144/2022 y ES 198.
Procedimiento-selección de agente urbanizador,
Interesado Dpto. de Planeamiento y Gestión Urbanística
Situación: SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto"
Ref. Catastral: 2337802UF7623N000100 y otras
Junta Distrito: nº 7 Carretera de Cádiz
Asunto: Anexo 1 del Pliego. Contenido del Avance de PRI

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Desde el Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución de Planeamiento de este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística se solicita el 09/04/2024 un informe donde se concrete el importe estimado de los documentos técnicos, Avance el Plan de Reforma Interior (PRI) y Avance del Proyecto de urbanización (PU), a presentar por los aspirantes a agente urbanizador para el desarrollo urbanístico del ámbito del SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto" que formará parte del contenido técnico del pliego de condiciones.

Con respecto al Plan de Reforma Interior se consideran los siguientes gastos estimativos en función de todos los documentos necesarios para su tramitación, desde el inicio (Avance) hasta su aprobación final (PRI):

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Plan de Reforma Interior (PRI, contenido según LISTA): | 43.000 € |
| | <i>(según baremos justificados en el anexo)</i> | |
| 2. | Representaciones/3d/infografías: | 9.000 € |
| | <i>(a razón de 3.000€ por hito de Avance/Aprobación Inicial/Aprobación Definitiva)</i> | |
| 3. | EAE Simplificada (Doc. Ambiental Estratégico): | 10.000 € |
| 4. | Impacto en salud: | 3.000 € |
| 5. | Estudio de Movilidad: | 6.000 € |
| 6. | Otros estudios (Acústico/Paisaje) | 6.000 € |

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El arquitecto municipal
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz



Código Seguro De Verificación	gQhRrhGC8DGjmtf6S3zuLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/04/2024 12:52:32
Observaciones		Página	1/2
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gQhRrhGC8DGjmtf6S3zuLA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	66/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PROPUESTA A de HONORARIOS SUNC-R-P.1 FERROCARRIL DEL PUERTO (PGOU-2011)

Según Baremos orientativos del Reglamento sobre los honorarios de arquitectos e ingenieros (HOAI) 2021. El HOAI 2021 se aplica a todos los contratos de arquitectos e ingenieros celebrados a partir del 1 de enero de 2021. Apartado 2 Urbanismo. Planeamiento Urbanístico. Artículo 21. Honorarios por servicios en los planes de Ordenación.

Aplicación según art. 21
Superficie47.070 m². (4.7 has)

- Los honorarios por la elaboración de planes de ordenación se calcula hectáreas en función de la superficie de la zona de planificación y de acuerdo con las franja de honorarios de requisitos altos
- Las franjas de honorarios a las que se asignan los servicios se determina según los siguientes criterios de valoración en base a la estructura y densidad de los edificios existentes, y transporte e infraestructuras,

Precio estimado de la elaboración del PRI..... 43.000 €

Superficie en hectáreas	Franja de honorarios I requisitos bajos		Franja de honorarios II requisitos medios		Franja de honorarios III requisitos altos	
	desde	hasta	desde	hasta	desde	hasta
	euros		euros		euros	
0,5	5.000	5.335	5.335	7.838	7.838	10.341
1	5.000	8.799	8.799	12.926	12.926	17.054
2	7.699	14.502	14.502	21.305	21.305	28.109
3	10.306	19.413	19.413	28.521	28.521	37.628
4	12.669	23.866	23.866	35.062	35.062	46.258
5	14.864	28.000	28.000	41.135	41.135	54.271
6	16.931	31.893	31.893	46.856	46.856	61.818
7	18.896	35.595	35.595	52.294	52.294	68.992
8	20.776	39.137	39.137	57.497	57.497	75.857
9	22.584	42.542	42.542	62.501	62.501	82.459
10	24.330	45.830	45.830	67.331	67.331	88.831
15	32.325	60.892	60.892	89.458	89.458	118.025
20	39.427	74.270	74.270	109.113	109.113	143.956
25	46.385	87.376	87.376	128.366	128.366	169.357
30	52.975	99.791	99.791	146.606	146.606	193.422
40	65.342	123.086	123.086	180.830	180.830	238.574
50	76.901	144.860	144.860	212.819	212.819	280.778
60	87.599	165.012	165.012	242.425	242.425	319.838
80	107.471	202.445	202.445	297.419	297.419	392.393
100	125.791	236.955	236.955	348.119	348.119	459.282



Imagen. Tabla de honorarios incluida en el art. 21 del Reglamento sobre los honorarios de arquitectos e ingenieros (HOAI)2021.

Código Seguro De Verificación	gQhRrhGC8DGjmtf6S3zuLA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/04/2024 12:52:32
Observaciones		Página	2/2
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gQhRrhGC8DGjmtf6S3zuLA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	67/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO II. CONTENIDO DEL AVANCE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN



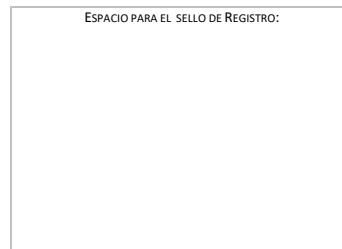
Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

Ref.: I-Pliego de Agente Urbanizador SUNC-LO.1 (SMR)

Expediente: PL6/18
Promotor: EURO EVENTOS ANDALUCÍA, S.A.
Situación: Sector SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto".
Junta de Distrito: Nº 7 Carretera de Cádiz.
Asunto: Informe Técnico sobre contenido del Avance del Proyecto de Urbanización.



INFORME

El Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución de Planeamiento está redactando el "Pliego de Condiciones para la selección de agente urbanizador para la concesión de la Gestión Indirecta de la Actividad de Ejecución de la UE-SUNC-LO.1 "Ferrocarril del Puerto" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga" a los efectos de lo cual se requiere informe de este Servicio relativo al contenido del Avance de Proyecto de Urbanización que deben aportar los licitadores, como parte de la documentación técnica exigida. Se requiere, además, una estimación de los costes de las obras de urbanización de ámbito, a los meros efectos de establecer las garantías de carácter provisional que deben aportar a los licitadores que formulen alternativas.

I. CONTENIDO DEL AVANCE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Respecto al contenido del mencionado Avance de Proyecto de Urbanización, cabe realizar las siguientes consideraciones:

Según se establece en el artículo 178. Contenido de los pliegos para la selección de agente urbanizador, del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA, en su apartado 1, c) indica, respecto de la documentación técnica a presentar por el licitador "*que constará al menos de un avance del proyecto de urbanización o, en su caso, del proyecto de obras ordinarias de urbanización, con descripción de las obras de urbanización o, en su caso, de edificación, rehabilitación, conservación o mejora, a realizar e indicación de los costes de ejecución estimados. Asimismo, precisarán la descripción y prescripciones técnicas de las infraestructuras que hayan de anticiparse para la funcionalidad de la actuación y que tengan un ámbito de servicio que exceda del propio de la actuación...*"



En base a lo establecido en el propio Reglamento de la LISTA y en la Ordenanza Municipal de Urbanización, este Servicio de Urbanización e Infraestructuras entiende que el contenido del Avance del Proyecto de Urbanización, como instrumento de desarrollo de la ordenación prevista

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	9M5j1wdiTmMwM2VrYwvz7w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	22/02/2024 15:40:21
Observaciones		Página	1/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9M5j1wdiTmMwM2VrYwvz7w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	68/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





en el Avance del Instrumento de Ordenación detallada (PRI, en este caso) deberá definir con la precisión adecuada, las actuaciones relativas a:

- Demoliciones de las infraestructuras y edificaciones incompatibles con la ordenación presentada
- Obras de vialidad
- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable
- Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales y pluviales
- Infraestructuras de riego de zonas verdes y baldeo de calles
- Infraestructuras de energía eléctrica y gas natural
- Infraestructuras de alumbrado público
- Infraestructuras de telecomunicaciones
- Ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano
- Todas aquellas actuaciones, fuera o dentro del ámbito, necesarias para garantizar el funcionamiento de los servicios públicos, incluyendo el refuerzo de los sistemas generales y/o locales y garantizando la integración de la nueva ordenación en la trama urbana, así como todas aquellas recogidas en el art. 189.1. En este sentido, resultan de especial interés, la definición de la modificación de los servicios urbanos que deban variar su configuración actual para adaptarse al futuro soterramiento del ferrocarril de acceso al Puerto incluyéndose, entre otros, el desvío de los colectores de saneamiento y pluviales, así como de distribución de agua potable.

El Avance del Proyecto de Urbanización que se presente garantizará y justificará la sostenibilidad energética de la actuación, el fomento del desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo e incluirá medidas para garantizar la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

En base a lo anteriormente expuesto, el Avance del Proyecto de Urbanización, que presenten los licitadores se ajustará al siguiente contenido:

1. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; en este caso particular será preciso realizar el análisis de las áreas incluidas dentro del ámbito en las que no se tiene previsto actuar (salvo las intervenciones de conexiones a los servicios existentes) bien por el buen estado actual de la pavimentación y servicios urbanos existentes o por las recientes actuaciones realizadas en el ámbito.
2. Estudios de seguridad y calidad que procedan. Contendrán, igualmente, las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal. A tal efecto se incluirán las estimaciones presupuestarias correspondientes a presupuesto de Seguridad y Salud, control de calidad y gestión de residuos de la construcción.



Código Seguro De Verificación	9M5j1wdiTmMwM2VrYwvz7w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	22/02/2024 15:40:21
Observaciones		Página	2/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9M5j1wdiTmMwM2VrYwvz7w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	69/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





3. Planos que definan los contenidos técnicos de las obras sobre una base cartográfica idónea, con la precisión, escala y referenciación adecuadas para su correcta interpretación.
4. Documento de Presupuesto:
 - Mediciones (desglosadas por viales, zonas verdes o parcelas sobre las que se va a actuar) de las unidades de obras representativas de las actuaciones a realizar y con el preciso nivel de detalle que permita la comprobación de las mismas.
 - Anejo de justificación de precios, en el que se establezca el desglose de cada de los precios elementales que componen la unidad de obra y el porcentaje de costes indirectos aplicado.
 - Cuadro de precios 1 y cuadro de precios 2
 - Presupuesto, se incluirá el desglose de presupuestos por capítulos, hoja resumen del presupuesto de ejecución material, presupuesto de ejecución contrata antes y después de IVA.
 - Pliego de condiciones de las obras y servicios, así como una memoria de calidades en la que se especifiquen las características de los materiales utilizados en cada caso.
5. Estudio de Fases de ejecución del proyecto de urbanización:
Tal y como se indica en el Reglamento de la LISTA, el proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas y, en todo caso, a las cesiones contempladas en la Ley garantizando su distribución equilibrada entre fases.

Se requiere, por tanto, que el Avance del Proyecto de Urbanización recoja la propuesta de fases de urbanización, incluyendo la definición de las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad y puesta en servicio sucesiva de cada fase que permitan su recepción de forma independiente, así como la solución definitiva una vez ejecutada la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación. También se incluirá la identificación, para cada parcela resultante, de la fase concreta cuya ejecución le permitiría alcanzar la condición de solar.

En atención a la singularidad del ámbito objeto de licitación, se requiere que el Avance del proyecto de urbanización desarrolle y valore las Fases de ejecución propuestas en el PRI o, en su defecto, proponga, al menos, las siguientes fases:



Código Seguro De Verificación	9M5j1wdiTmMwM2VrYwvz7w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	22/02/2024 15:40:21
Observaciones		Página	3/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9M5j1wdiTmMwM2VrYwvz7w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	70/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- **Fase 0:** delimitación de las zonas del ámbito en las que, de manera justificada, bien por el adecuado estado de conservación que presentan en la actualidad o porque han sido objeto de renovación reciente, no están previstas actuaciones de urbanización alguna.
- **Fase 1:** actuaciones de urbanización previstas en el PRI, que pueden ejecutarse y resultar funcionalmente viables con el actual trazado en superficie del ferrocarril del puerto y que, por tanto, no están condicionadas por el soterramiento del mismo. Además, se incluirán las actuaciones provisionales sobre espacios cuya configuración final no sea la prevista en el PRI, pero estén relacionadas con la integración urbana y paisajística de la actual traza del ferrocarril y sus espacios adyacentes.
- **Fase 2:** actuaciones de urbanización previstas en el PRI, cuya ejecución está condicionada al soterramiento definitivo del ferrocarril y que incluye, por tanto, las obras de urbanización necesarias para materializar la ordenación prevista en el PRI, incluyéndose también la demolición y/o adaptación a su configuración definitiva de aquellas actuaciones que se realizaron en la Fase 1 con carácter provisional.

II. ESTIMACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO DEL SUNC-R-LO.1

A los meros efectos de poder establecer las garantías provisionales que deben aportar los licitadores, se realiza una estimación presupuestaria del coste de las obras de urbanización del ámbito (según el art. 189, 1, a) del Reglamento de la LISTA) y tomando como referencia para las dotaciones de zonas verdes, red viaria y contribución al Plan Especial de Infraestructuras y Servicios (PEIS-4), las recogidas en la ficha reguladora que dispone el ámbito en el PGOU vigente. Mediante la aplicación a las superficies establecidas en la mencionada ficha los valores recogidos en la tabla de *Valores Medios Estimativos de la Construcción 2023*, publicada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y los valores de cargas PEIS recogidas en la ficha reguladora del mismo, se obtiene como **valor estimado del coste de las obras de urbanización del Sector SUNC-R-LO.1, la cantidad de 3.321.548,23 €.**

CONCLUSIÓN

Dar traslado del presente informe al Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica
LA JEFA DEL SERVICIO,
Fdo.: Silvana Molina Rico



Código Seguro De Verificación	9M5j1wdiTmMwM2VrYwvz7w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	22/02/2024 15:40:21
Observaciones		Página	4/4
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/9M5j1wdiTmMwM2VrYwvz7w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	71/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ref.: I-Pliego de Agente Urbanizador SUNC-LO.1 (SMR)

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Expediente: PL6/18
Promotor: EURO EVENTOS ANDALUCÍA, S.A.
Situación: Sector SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto".
Junta de Distrito: Nº 7 Carretera de Cádiz.
Asunto: Informe Técnico sobre contenido del Avance del Proyecto de Urbanización.

Por el Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución de Planeamiento se solicita informe sobre el importe de los documentos técnicos (Avance del Plan de Reforma Interior y Avance del Proyecto de Urbanización) a presentar por los aspirantes a agente urbanizador para el desarrollo urbanístico del ámbito del SUNC-RLO.1 "Ferrocarril del Puerto" y que formará parte del contenido técnico del pliego de condiciones.

Respecto a la solicitud recibida, en lo referente al Avance del Proyecto de Urbanización, cabe realizar las siguientes consideraciones:

INFORME

Para el cálculo del coste de redacción del documento técnico de Avance del Proyecto de Urbanización del ámbito SUNC-R-LO-1, se utilizará como referencia los *Baremos de Honorarios de Carácter Orientativo del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos*. Haciendo constar, que **el objetivo del presente informe es calcular un importe, lo más objetivo posible sobre el coste de Redacción del Avance del Proyecto de Urbanización, que sirva de referencia al procedimiento de licitación que se lleve a cabo, haciendo constar que no puede utilizarse para establecer una cantidad mínima de honorarios, después del sometimiento de los colegios profesionales al derecho de la competencia.**

La fórmula utilizada, a tal efecto, para el establecimiento del coste de redacción del documento técnico de Avance del Proyecto de es:

$$H = PEMR * Ca * Cb$$

H = Honorarios (€)
PEMR = Presupuesto de Ejecución Material Reducido
Ca = Coeficiente corrector por Tipo de Trabajo.
Cb = Coeficiente corrector por Tipo de Obra



Código Seguro De Verificación	LfqCct0rfZRTE7TKJK6ieA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	22/05/2024 09:23:27
Observaciones		Página	1/2
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LfqCct0rfZRTE7TKJK6ieA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x0lrOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	72/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x0lrOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Para este supuesto particular se han asignado los siguientes valores a cada factor de la ecuación:

▪ **Presupuesto de Ejecución Material Reducido**

Las estimaciones realizadas en el presente informe toman como hipótesis de partida el valor estimado para el coste de las obras de urbanización del Sector SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto", que se estableció en el informe de este Servicio, de fecha 22 de febrero de 2024, a los meros efectos de poder establecer las garantías provisionales que debían aportar los licitadores y basado en los datos obrantes en el ficha reguladora que el ámbito dispone en el vigente PGOU (superficie del ámbito, red viaria, dotaciones de zonas verdes, etc). Dicho importe se estableció en 3.321.548,23 €, IVA no incluido, por lo que el presupuesto de Ejecución Material del mismo es 2.791.217,00 €

Para este importe de Ejecución Material resultan de aplicación los determinados en las tablas recogidas en la publicación del colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos para el cálculo del PEMR, correspondientes a valoraciones inferiores a 4.000.000, 00 €; que en aplicación de las correcciones indicadas en las mismas dan como valor de PEMR de 4.223.851,90 €.

▪ **Coefficientes correctores por tipo de Trabajo y de Obra**

Los factores de corrección que resultan de aplicación para el Avance de Proyecto de Urbanización del SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto", son:

- Ca= 0,4 (correspondiente a Anteproyecto, Proyecto Básico, administrativo o de concesión)
- Cb = 0,04 (corregido además por el factor 0,8) en correspondencia al apartado 12.10. Obras y Urbanizaciones.

Una vez aplicados los valores anteriores a la fórmula indicada, **se establece como importe estimado de referencia de honorarios a considerar por la redacción del Avance de Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto" la cantidad de 54.065,30 €.**

CONCLUSIÓN

Dar traslado del presente informe al Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento.



En Málaga, a la fecha de la firma electrónica
LA JEFA DEL SERVICIO,
Fdo.: Silvana Molina Rico

Código Seguro De Verificación	LfqCct0rfZRTE7TKJK6ieA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	22/05/2024 09:23:27
Observaciones		Página	2/2
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/LfqCct0rfZRTE7TKJK6ieA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	73/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO III: MODELO DE INSTANCIA EN LA PRIMERA FASE DEL PROCEDIMIENTO: PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVA TÉCNICA PARA LA SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR DE LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UE-SUNC-R-LO.1 “FERROCARRIL DEL PUERTO” DEL P.G.O.U DE MALAGA:

Datos de la persona/empresa licitadora:

Nombre o Razón social:
Apellidos:
N.I.F./C.I.F./N.I.E:
Domicilio:
Email:
Telf. Contacto:

Representante:

Nombre o Razón social:
Apellidos:
N.I.F./C.I.F./N.I.E:
Domicilio:
Email:
Telf. Contacto:


De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, esta Administración le informa que los datos de carácter personal que se obtengan de su solicitud serán incorporados y tratados de forma segura y confidencial en los correspondientes ficheros. La recogida y tratamiento de estos datos tiene como fin el ejercicio por parte de esta Administración de las funciones y competencias atribuidas legalmente, incluidas las relativas a la comunicación, notificación y cualquier otra actuación que se derive de las relaciones jurídico-administrativas, llevadas a cabo en esta Administración y de las que usted sea titular; así como la formación y mantenimiento de los propios ficheros. Si lo desea puede acceder a los datos facilitados, así como solicitar, en su caso, su rectificación, oposición o cancelación, dirigiendo una comunicación escrita a esta Administración: Edificio Múltiple de Servicios Municipales, Paseo Antonio Machado, 12, 29002, Málaga.

EXPONE

Que, estando interesado/a en participar en el procedimiento arriba indicado, adjunto se acompaña la siguiente documentación de **ALTERNATIVA TECNICA** (Descripción y numeración de la documentación que se aporta): Cada uno de los archivos a aportar no podrá superar 50 MB, y los tres en total 150 MB:

- **ARCHIVO N° 1: DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA PROVISIONAL (Anexos IV, V y VI, según proceda).**
- **ARCHIVO N° 2: AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (Ver ANEXO N° I).**
- **ARCHIVO N° 3: AVANCE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (Ver ANEXO N° II).**

Y SOLICITA participar en el procedimiento.
Fecha y Firma.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	74/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEXO IV: DECLARACIÓN RESPONSABLE EN LA PRIMERA FASE DEL PROCEDIMIENTO: SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA TECNICA PARA LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UE-SUNC-R-LO.1 “FERROCARRIL DEL PUERTO” DEL P.G.O.U DE MALAGA.
(Personas físicas)

Don/Doña _____ con NIF _____, mayor de edad, con domicilio en _____ C/ _____, con número de teléfono de contacto _____ y dirección electrónica habilitada para cualquier notificación del procedimiento _____, actuando en nombre propio y, y teniendo conocimiento de la convocatoria anunciada en el BOP Málaga núm. _____ de fecha..... para la selección del urbanizador de la UE-SNUC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto del Plan General de Málaga, **MANIFIESTA, BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

I. Que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia de contratación para ser adjudicatario/a de la condición de agente urbanizador en la gestión de la actividad de ejecución por el que se licita.

II. Que dispone de la siguiente documentación exigida en el Pliego de condiciones del presente procedimiento, que así lo acredita:

- Documentos acreditativos de la personalidad jurídica.
- Documentos acreditativos de la solvencia económica-financiera.
- Documentos acreditativos de la solvencia técnica y profesional.

III. Que no está incurso/a en ninguna de las prohibiciones para contratar de las previstas en la legislación estatal y europea de contratación del sector público, y no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos de incompatibilidades. Asimismo, declara que se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no es deudora del Ayuntamiento de Málaga, autorizando al Ayuntamiento para su comprobación en el caso de resultar la adjudicataria.

IV. Que se compromete a mantener el cumplimiento de estos requisitos durante el periodo de tiempo inherente a su condición de agente urbanizador.

V. Manifiesta hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Málaga, impuestas por las disposiciones vigentes y, a tales efectos, la persona abajo firmante autoriza a la Mesa/Órgano de Contratación a recabar la información relativa a esta circunstancia, al objeto de poder comprobar que se cumplen los requisitos establecidos en la legislación de Contratos del Sector Público, de acuerdo con la dispuesto en la legislación vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

Esta autorización estará vigente durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato.

En el caso de que no se confiera esta autorización, deberá cumplimentar la siguiente casilla, marcándola con una X:

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	75/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		




NO SE AUTORIZA A RECABAR DICHA INFORMACIÓN.

VI. Caso de ser extranjero (marcar con X si procede):

SU SOMETIMIENTO A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES ESPAÑOLES DE CUALQUIER ORDEN, PARA TODAS LAS INCIDENCIAS QUE DE MODO DIRECTO O INDIRECTO PUDIERAN SURGIR DEL CONTRATO, CON RENUNCIA, EN SU CASO, AL FUERO JURISDICCIONAL EXTRANJERO QUE PUDIERA CORRESPONDER AL LICITANTE.


FECHA Y FIRMA

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	76/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEXO V: DECLARACIÓN RESPONSABLE EN LA PRIMERA FASE DEL PROCEDIMIENTO: SELECCIÓN DE LA/S ALTERNATIVAS TÉCNICA/S PARA LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UE-SUNC-R-LO.1 “FERROCARRIL DEL PUERTO” DEL P.G.O.U DE MALAGA. (Personas jurídicas)

Don/Doña _____ con NIF _____, mayor de edad, con domicilio en _____ C/ _____, con número de teléfono de contacto _____ y dirección electrónica habilitada para cualquier notificación del procedimiento _____, actuando en nombre propio y, y teniendo conocimiento de la convocatoria anunciada en el BOP Málaga núm. _____ de fecha..... para la selección del urbanizador de la UE-SNUC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto del Plan General de Málaga, **MANIFIESTA, BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

- I. Que actúa en representación de la mercantil _____, con CIF _____, domiciliada en _____.
- II. Que tiene apoderamiento bastante para tal representación en virtud de escritura de _____ otorgada ante el/la notario/a _____, en fecha _____, protocolo núm. _____, inscrito en el Registro Mercantil en fecha _____.
- III. Que el objeto del contrato está incluido en el objeto social de la expresada mercantil y que la empresa cuenta con las autorizaciones necesarias para ejercer la actividad.
- IV. Que la mercantil que represento está válidamente constituida e inscrita en el Registro Mercantil en fecha _____, núm. _____.
- V. Que la mercantil que represento cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia de contratación para ser adjudicataria de la condición de agente urbanizador en la gestión de la actividad de ejecución por el que se licita.
- VI. Que dispone de la siguiente documentación exigida en Pliego de condiciones del presente procedimiento, que así lo acredita:
 - Documentos acreditativos de la personalidad jurídica.
 - Documentos acreditativos de la solvencia económica-financiera.
 - Documentos acreditativos de la solvencia técnica y profesional.
- VII. Si varias empresas concurren constituyendo una unión temporal, cada una de las que la componen deberá acreditar su capacidad de obrar presentando todas y cada uno de ellas una declaración responsable, debiendo acompañar asimismo un escrito de compromiso en el que indicarán los nombres y circunstancias de los empresarios que se agrupan, el porcentaje de participación de cada uno de ellos y la designación de un representante o apoderado único de la unión que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de la misma frente a la Administración. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que compongan la unión. Ejemplo modelo adjunto.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	77/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

VIII. En caso de que el licitador acredite la solvencia necesaria para celebrar el contrato basándose en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica que tenga con ellas, se deberá cumplimentar un documento por la empresa licitadora y otro por la empresa cuyos medios se adscribe.

Y así, declaro que, en relación con lo dispuesto en el art. 75.2 LCSP2017:

- No recurrirá a las capacidades de otras entidades
- Sí recurrirá a las capacidades de otras entidades, y presentará el compromiso a que se refiere el art. 75.2 una vez recibido el requerimiento dispuesto en el apartado 2 del art. 150 LCSP2017.

IX. Que no está incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar de las previstas en la legislación estatal y europea de contratación del sector público y no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos de incompatibilidad. Asimismo declara que se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no es deudora del Ayuntamiento de Málaga, autorizando a este para su comprobación, en el caso de resultar adjudicataria.

X. En relación a la declaración concerniente de concurrir a esta licitación empresas vinculadas por encontrarse en alguno de los supuestos previsto en el artículo 42 del Código de Comercio, manifiesta (marcar con X lo que proceda):

NO SER EMPRESA VINCULADA.

SER EMPRESA VINCULADA:

NO PRESENTÁNDOSE NINGUNA DE LAS EMPRESAS CON LAS QUE EXISTE DICHA VINCULACIÓN.


PRESENTÁNDOSE A LA LICITACIÓN LAS SIGUIENTES EMPRESAS CON LAS QUE MANTIENE VINCULACIÓN: _____

XI. Manifiesta hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Málaga, impuestas por las disposiciones vigentes y, a tales efectos, la persona abajo firmante autoriza a la Mesa/Órgano de Contratación a recabar la información relativa a esta circunstancia, al objeto de poder comprobar que se cumplen los requisitos establecidos en la legislación de Contratos del Sector Público, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

Esta autorización estará vigente durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato, incluidas las posibles prórrogas que pudieran acordarse.

En el caso de que no se confiera esta autorización, deberá cumplimentar la siguiente casilla, marcándola con una X:

NO SE AUTORIZA A RECABAR DICHA INFORMACIÓN


Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	78/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

XII. Que la mercantil que represento se compromete a mantener el cumplimiento de estos requisitos durante el periodo de tiempo inherente a su condición de contratista.

XIII. Caso de ser empresa extranjera (marcar con X si procede):

SU SOMETIMIENTO A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES ESPAÑOLES DE CUALQUIER ORDEN, PARA TODAS LAS INCIDENCIAS QUE DE MODO DIRECTO O INDIRECTO PUDIERAN SURGIR DEL CONTRATO, CON RENUNCIA, EN SU CASO, AL FUERO JURISDICCIONAL EXTRANJERO QUE PUDIERA CORRESPONDER AL LICITANTE.

Lugar, fecha y firma.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	79/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEXO V. I
MODELO DECLARACIÓN RESPONSABLE UNION TEMPORAL DE EMPRESAS

Don/Doña ___ con NIF _____, mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en ___ C/ ___, con número de teléfono de contacto _____ y dirección electrónica habilitada para cualquier notificación del procedimiento: _____, actuando en nombre (propio o en representación de la mercantil _____, con CIF _____), enterado del concurso convocado para la adjudicación de la condición de urbanizador de la Unidad de Ejecución de la UE-SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto" del P.G.O.U. de Málaga,

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

- En caso de resultar adjudicatario agente urbanizador, procederemos a constituir una Unión Temporal de Empresas, de conformidad con el art. 69 de la LCSP, y formalizarse en Escritura Pública.

ENTIDAD

D. _____ con % participación

Fdo.: _____

ENTIDAD

D. _____ con % participación

Fdo.: _____

ENTIDAD

D. _____ con % participación

Fdo.: _____

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	80/111
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO V. II
**MODELO DE COMPROMISO PARA LA INTEGRACIÓN DE LA SOLVENCIA
CON MEDIOS EXTERNOS**

D./D^a _____ con NIF _____, actuando en nombre (propio o en representación de la mercantil _____, con CIF _____), enterado del concurso convocado para la adjudicación de la condición de urbanizador de la Unidad de Ejecución de la UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto” del P.G.O.U. de Málaga,

Y

D./D^a _____ con NIF _____, actuando en nombre (propio o en representación de la mercantil _____, con CIF _____), enterado del concurso convocado para la adjudicación de la condición de urbanizador de la Unidad de Ejecución de la UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto” del P.G.O.U. de Málaga,

Se comprometen, de conformidad con lo dispuesto en el art. 75 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, a:

- Que la solvencia o medios que pone a disposición la entidad..... a favor de la entidad....., son los siguientes: _____
- Que durante toda la ejecución del contrato dispondrán efectivamente de la solvencia o medios que se describen en este compromiso.
- Que la disposición efectiva de la solvencia o medios descritos no está sometida a condición o limitación alguna.

Fecha

Firma del licitador

Firma de la otra entidad

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	81/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO VI: OBLIGACIÓN DE CONSTITUIR GARANTÍA PROVISIONAL CON PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVA TÉCNICA EN EL PROCESO DE SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR PARA LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UE-SUNC-R-LO.1 “FERROCARRIL DEL PUERTO” DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.

De conformidad con lo previsto en el Pliego de condiciones, se exige prestación de garantía provisional a los licitadores con su instancia por importe de Sesenta y Seis Mil Cuatrocientos Treinta y Un Euros (**66.431,00-€**), equivalente al 2% de la estimación realizada por esta GMU del coste de las obras de urbanización del sector a efectos de garantía, que responda al mantenimiento de sus ofertas hasta la perfección del contrato; igualmente habrá de constituir dicha garantía provisional a quien haya formulado la iniciativa para asumir la ejecución.

Cuando el licitador presente su alternativa técnica bajo la forma de unión temporal de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía exigida en el pliego y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

La garantía responderá del mantenimiento de las propuestas por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del convenio para el despliegue y ejecución de la transformación urbanística, en cuyo momento será ampliada hasta el total del 7% de los gastos de urbanización que finalmente resulten cuantificados, como garantía definitiva, conforme a lo dispuesto en el art. 178.1e) del Reglamento General de la LISTA.


En otro caso la garantía provisional se extinguirá automáticamente y se devolverá a los licitadores inmediatamente después de la perfección del convenio.

En todo caso, la garantía provisional se devolverá al licitador seleccionado como adjudicatario cuando haya constituido la garantía definitiva, pudiendo aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última.

La constitución de la garantía se podrá hacer mediante Aval o Certificado de Seguro de Caución según se disponen en los **modelos VI.I y VI.II** adjuntos a este pliego. La garantía así constituida deberá venir firmada electrónicamente con acceso a la comprobación de los metadatos mínimos obligatorios. Este Servicio remitirá la garantía a la Asesoría Jurídica de la GMU para la comprobación de la firma y la tramitación de su bastantearo.

Si no se cumplimentase adecuadamente el presente requerimiento de garantía provisional con la instancia respectiva, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta.

FECHA Y FIRMA

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	82/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

**ANEXO VI-I
MODELO DE AVAL**

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca) _____, con NIF _____ y domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en _____ en la calle/plaza/avenida _____ C.P. _____ y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados) _____, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento,

AVALA

a: (nombre y apellidos o razón social del avalado) _____

_____, NIF _____, en concepto de **garantía provisional**, en virtud de lo dispuesto por artículo 106 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP2017 en adelante), para responder de las obligaciones siguientes: (detallar el objeto del contrato u obligación asumida _____ por _____ el _____ garantizado)


_____ ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, por importe de (en letra) _____ euros (en cifra).

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, con sujeción a los términos previstos en la LCSP2017 y en sus normas de desarrollo.

El presente aval estará en vigor hasta que la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la LCSP2017 y legislación complementaria.

_____ (lugar y fecha)
_____ (razón social de la entidad)
_____ (firma de los Apoderados)

FECHA Y FIRMA

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	83/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEXO VI.- II
MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN

Certificado número (se expresará la razón social completa de la entidad aseguradora) _____ (en adelante asegurador) con domicilio en _____ calle _____ y NIF _____ debidamente representado por don (nombre y apellidos del apoderado o apoderados) _____, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación por la Asesoría Jurídica Municipal que se reseña en la parte inferior de este documento.

ASEGURA A (nombre de la persona asegurada) _____, NIF/CIF _____, en concepto de tomador del seguro, ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, en adelante asegurado, hasta el importe de (importe en letra por el que se constituye el seguro) _____ euros, en los términos y condiciones establecidos en este pliego y supletoriamente en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP2017 en adelante), normativa de desarrollo y pliego de condiciones administrativas particulares por la que se rige el contrato (identificar el contrato en virtud del cual se presta la caución) _____, en concepto de **garantía provisional**, para responder de las obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precitadas frente al asegurado.

El asegurado declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el artículo 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.


El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, en los términos establecidos en la LCSP2017 y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en la LCSP2017 y legislación complementaria.

(Lugar y fecha)
(Firma)

_____.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	84/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEXO VII. BORRADOR DE PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DE LA UE-SUNC-R-LO.1 “FERROCARRIL DEL PUERTO” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA.

REUNIDOS:

De una parte, en calidad de la Administración actuante:

De otra, en calidad de aspirante a Agente Urbanizador:

Las partes, en el respectivo carácter en el que intervienen, se reconocen capacidad legal en derecho necesaria para este acto y representación suficientes para el presente otorgamiento y a tal fin, y como antecedente de este convenio


EXPONEN:

I.- Que el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en sesión de fecha, acordó aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por cooperación por la modalidad de gestión indirecta, mediante la convocatoria del correspondiente concurso, y aprobar los pliegos para la selección de un agente urbanizador para la adjudicación de forma conjunta de la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada y de la gestión indirecta de la actividad de ejecución para el desarrollo de la **UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto”**, conforme a lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 176 y siguientes del Reglamento General de la LISTA que la desarrolla.

II.- Que el artículo 178.1 b) del Reglamento General de la LISTA dispone que deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre la Administración actuante y el agente urbanizador que regulará los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, conforme al contenido mínimo establecido en el artículo 180.1.c) del RGLISTA.

En la propuesta de convenio se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, las que se contienen en el Capítulo Decimoquinto de los pliegos para la selección de un agente urbanizador, las condiciones y los compromisos de gestión y los plazos preclusivos que se proponen para el desarrollo de la actuación de transformación, determinando el calendario de desarrollo de cada una de sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución de la actuación.

Incluirá la garantía a prestar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, que no podrá ser inferior al 7% de los gastos de urbanización, en la categoría de cargas fijas, IVA excluido, correspondiente a la Proposición Jurídica-Económica que hubiera realizado.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	85/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Asimismo incluirá las penalizaciones por incumplimientos que se consideren esenciales, a los efectos de lo previsto en la LCSP.

También se hará constar el importe que el agente urbanizador deberá percibir como contraprestación de su labor, que constituirá el precio de adjudicación del contrato, por la asunción, a su riesgo y ventura de las obligaciones asumidas y vendrá determinado por la cantidad total a que ascienden los gastos de urbanización, en la categoría de Cargas Fijas de Urbanización que se incluirá en la Proposición Jurídica-Económica.

III.- Que la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y, en virtud de los antecedentes que se han referido, proceden a la firma del presente Convenio Urbanístico, que se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO


El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto regular las obligaciones y derechos que, como consecuencia del desarrollo de la actuación de transformación urbanística denominada **UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto”** del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, van a derivarse para el Agente Urbanizador y para la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga (GMUOI), en los términos de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación de forma conjunta de la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada y de la gestión indirecta de la actividad de ejecución para el desarrollo de la **UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto”**.

SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA SUPLETORIA

Al desarrollo de la actividad de ejecución de la **UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto”** del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga le serán de aplicación las previsiones del presente convenio.

En lo no previsto en este convenio se estará a lo dispuesto en las disposiciones contenidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su desarrollo reglamentario por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (RGLISTA) y, con carácter supletorio, a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y a las normas que regulan la contratación administrativa de la entidades locales que le sean de aplicación, o normas que la sustituyan.

Se entenderá por no puesta cualquier cláusula o condición que contradiga o se oponga a lo dispuesto en los acuerdos de aprobación y adjudicación de la concesión, a la LISTA, al RGLISTA, a la LCSP o a las normas que regulan la contratación administrativa de la entidades

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	86/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

locales que le sean de aplicación; correspondiendo a la GMUOI la interpretación de la proposición jurídica-económica y de este convenio, así como la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento y demás prerrogativas contenidas en el Capítulo Vigésimocuarto del pliego.

TERCERA.- OBLIGACIONES ESENCIALES DEL AGENTE URBANIZADOR.

El agente urbanizador es el responsable de la actividad de ejecución urbanística para lo cual asume las siguientes obligaciones contractuales mínimas, y que son:

a) Promover, gestionar y financiar la totalidad de los gastos derivados de la actuación urbanística, a su riesgo y ventura.

La promoción y gestión la realizará en los términos y condiciones previstas en este convenio.

Le corresponde al agente urbanizador asumir íntegramente la financiación necesaria para la ejecución de la actuación de transformación urbanística, sin perjuicio, de que, en el momento y en la forma que proceda, le deben ser compensados por los propietarios afectados la totalidad de los gastos derivados de la urbanización.

El eventual incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas por los propietarios no exonera al agente urbanizador de su compromiso, ante el Ayuntamiento, de financiar dichos gastos.

b) Redactar y someter a tramitación y aprobación administrativa del órgano competente los instrumentos urbanísticos precisos para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, y que son:

- Avance de Plan de Reforma Interior.
- Evaluación Ambiental Estratégica.
- Plan de Reforma Interior.
- Proyecto de Urbanización del ámbito.
- Proyecto Ordinario de obras de urbanización exteriores.
- Proyecto de Reparcelación.


Asimismo, deberá promover la redacción de las modificaciones de dichos instrumentos que, eventualmente, resultaren necesarios para el mejor desarrollo de la actuación, de acuerdo con las directrices de la GMUOI.

c) Para el caso de que vaya a realizar directamente las obras de urbanización el agente urbanizador deberá contar con la clasificación correspondiente conforme a lo dispuesto en la Legislación de Contratos del Sector Público.

d) Contratar, en caso de no realizarla directamente, la ejecución material de las obras de urbanización, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público y las reglas contenidas en el artículo 183.2, 3 y 4 del RGLISTA.

El proceso de selección de la empresa constructora para la ejecución de las obras de urbanización por parte del agente urbanizador utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de ejecución por contrata establecido en su Proposición Jurídica-Económica, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de las obras, sin menoscabo de la calidad global de la actuación..

El agente urbanizador gestionará la ejecución de las obras de urbanización en calidad de parte promotora de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	87/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Las relaciones contractuales que el agente urbanizador entable con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este convenio, con la Administración.

En todo caso, el agente urbanizador es el responsable frente a la Administración de la ejecución de la ordenación, sin perjuicio de las relaciones jurídicas con la empresa constructora.

Corresponde al agente urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la Dirección Facultativa de las obras de urbanización así como garantizar el libre acceso a la zona de obras al técnico municipal designado para el seguimiento y control de las mismas y mantenerle puntualmente informado de su evolución.

e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución de su labor urbanizadora.

f) Asumir la adquisición de terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora.

Asimismo, cuando corresponda, tiene la obligación de adquirir los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación. En este último caso, no se podrá aprobar la reparcelación en tanto quede acreditado el pago o subsidiariamente el depósito de la indemnización económica sustitutoria correspondiente.

g) Deberá solicitar licencia de edificación de los solares resultantes que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo de la actuación en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente a aquél en que sea suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización. Dicha obligación deberá recogerse en el PRI.

h) Cumplir los plazos previstos en la cláusula quinta del presente convenio, previstos para las fases de desarrollo y ejecución de la actuación de transformación.

i) Garantizar la limpieza y seguridad del ámbito de actuación.


A partir de la firma del Acta de Replanteo, el agente urbanizador deberá asegurar el perímetro de las obras a realizar en el ámbito de la unidad de ejecución y garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de todos los terrenos públicos y privados del ámbito hasta el momento en que se firme el acta de recepción de las obras.

j) Cumplir las condiciones especiales de ejecución contenidas en el Capítulo Octavo del pliego rector de la adjudicación.

El agente urbanizador será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzca para la Administración o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato (artículo 311.2 LCSP).

CUARTA.- COMPROMISOS QUE ASUME EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, A TRAVÉS DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.

La GMUOI interviene como Administración actuante, correspondiéndole la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución y comprometiéndose a ejercer sus prerrogativas públicas para asistir al agente urbanizador en el cumplimiento de sus funciones.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	88/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Una vez adjudicada la concesión, la GMUOI notificará el acuerdo de adjudicación de la concesión de la gestión indirecta a los propietarios y demás interesados en el expediente, requiriéndoles para que en el plazo de quince días, opten expresamente por la modalidad en la que retribuirán al agente urbanizador, con arreglo al capítulo decimocuarto del pliego de condiciones aprobado para la concesión de la gestión indirecta y los criterios desarrollados en los artículos 231 a 236 el RGLISTA relativos al sistema de actuación por cooperación.

Asimismo, tramitará, con la mayor celeridad posible, hasta su aprobación definitiva, los instrumentos urbanísticos y/o expedientes administrativos precisos para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística.

Designará un técnico municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización.

Recibirá las obras de urbanización una vez ejecutadas con plena sujeción al plan de etapas y fases de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización, una vez producida la recepción municipal, corresponde a la Administración.

Finalizadas las obras y transcurrido el plazo de garantía la Administración aprobará, a instancia del agente urbanizador, la cuenta de liquidación definitiva, siendo requisito necesario para la devolución de la garantía constituida.


QUINTA.- CALENDARIO DE PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN.

1. FASE ADMINISTRATIVA PREVIA:

El agente urbanizador redactará y someterá a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.

Se establecen los siguientes plazos máximos, a mejorar en la Proposición Jurídico-Económica, para la presentación de los siguientes documentos:

- a) Documento Ambiental Estratégico más Avance del PRI: TRES MESES DESDE LA FIRMA DEL CONVENIO.
- b) Plan de Reforma Interior: TRES MESES DESDE LA EMISIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO FAVORABLE.
- c) Proyecto de Urbanización: SEIS MESES TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL PRI.
- d) Proyecto Ordinario de obras de urbanización exteriores: SEIS MESES TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL PRI.
- e) Proyecto de Reparcelación: UN MES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PRI.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	89/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2. FASE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION:

Para el caso de que vaya a realizar directamente las obras de urbanización el agente urbanizador, se han de cumplir por el mismo los plazos máximos establecidos el cronograma aportado con su Proposición Jurídica-Económica, que no podrán ser superiores a los máximos indicados en el siguiente apartado..

En caso de no realizar directamente las obras de urbanización, el agente urbanizador adjudicatario de la gestión indirecta del sistema de actuación, contratará la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con las reglas contenidas en el artículo 183.2, 3 y 4 del RGLISTA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 183.3 del RGLISTA, la Administración actuante podrá aprobar un modelo de pliego de condiciones para la contratación por los agentes urbanizadores.

Aun cuando se siga éste procedimiento de contratación de las obras de urbanización, el responsable frente a la Administración de la ejecución de la ordenación será en todo caso el agente urbanizador.

Se establecen los siguientes plazos máximos para la ejecución de las siguientes actuaciones por parte del agente urbanizador, a mejorar en la Proposición Jurídica-Económica:


- a) El inicio del procedimiento de selección del contratista ejecutor de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de TRES MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del Pliego de Condiciones establecido al efecto.
- b) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de UN MES desde la contratación de las obras de urbanización. El inicio de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por el Agente Urbanizador, la Dirección Facultativa como representante de la Contrata, y por parte de la Administración al menos por un técnico municipal, según artículo 184 del RGLISTA.
- c) El agente urbanizador, en el plazo máximo de 3 MESES siguientes a la recepción de las obras, presentará la documentación necesaria para que la Administración proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Las fases de ejecución y duración de obras de urbanización serán las que consten en el Proyecto de Urbanización. Este plazo será susceptible de prórroga expresa, por causa justificada y excepcionales previo informe favorable de la GMUOI.

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

La recepción de las obras de urbanización producirá todos sus efectos con el levantamiento del acta de recepción de las obras ejecutadas o con la certificación de la recepción prevista en el artículo 198.2 del RGLISTA.

Las obras de urbanización ejecutadas y recibidas por el municipio se someterán al plazo de garantía que se hubiere previsto en el convenio por el que se formalice la adjudicación de la concesión, y que no podrá ser inferior a UN AÑO, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o desde el día siguiente a aquel en que se produzca la recepción tácita.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	90/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Respecto a la determinación de los importes, garantías económicas a aportar, actualizaciones y momento límite para proceder al abono de los costes de urbanización correspondientes a las obras cuya ejecución se condiciona al soterramiento definitivo del Ferrocarril del Puerto, se establecen las siguientes obligaciones a asumir por el agente urbanizador adjudicatario:

Corresponderá al Proyecto de Urbanización la definición y cuantificación de las actuaciones de urbanización previstas en el PRI, cuya ejecución está condicionada al soterramiento definitivo del Ferrocarril del Puerto y que incluye, por tanto, las obras de urbanización necesarias para materializar la ordenación prevista en el PRI, incluyéndose también la demolición y/o adaptación a su configuración definitiva de aquellas actuaciones realizadas o previstas, con carácter provisional.

De acuerdo con los criterios establecidos en esta GMUOI, en el momento de solicitud de las licencias de obras de edificación, se deberán aportar las garantías económicas para hacer frente a la ejecución de las obras definidas en el párrafo precedente. El importe a garantizar será el determinado en el Proyecto de Urbanización actualizado, con arreglo al IPC, desde el momento de aprobación inicial del Proyecto de Urbanización. Los importes a garantizar se verán incrementados en el porcentaje equivalente al impuesto que pueda resultar de aplicación, caso que la GMUOI debiera asumir la ejecución subsidiaria de tales obras.

En relación con la Declaración Responsable a la que, según el artículo 138 de la LISTA, está sujeta la primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, se deberá disponer como requisito indispensable:

- Caso de constar Proyecto de soterramiento del Ferrocarril debidamente aprobado: Actualizar las garantías aportadas con anterioridad, en función de los ajustes que puedan resultar del Proyecto de soterramiento del Ferrocarril aprobado.
- Caso de no constar Proyecto de soterramiento del Ferrocarril debidamente aprobado: Se deberán actualizar los importes de las garantías aportadas con anterioridad, a la fecha de la Declaración Responsable, debiéndose convertir dichos importes en ingresos definitivos en favor del Excmo. Ayuntamiento.

SEXTA.- GARANTÍA DEFINITIVA.

Para participar en el procedimiento de licitación, la mercantil ha garantizado, mediante....., por importe de **66.431,00 €**, (equivalente al 2% del valor estimado del coste de obras de urbanización del sector según se recoge en el **ANEXO II** del pliego de condiciones), el conjunto de obligaciones asumidas en su condición de agente urbanizador del ámbito UE-SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto".

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el 178.1e) del RGLISTA, la mercantil, en el plazo de 15 días desde que sea requerida a tal efecto, y con carácter previo a la firma del convenio urbanístico, deberá completar la garantía definitiva hasta la cantidad total de€, importe equivalente al **7% del total las cargas de urbanización, IVA excluido**.

La garantía definitiva prestada por el adjudicatario se ampliará por cualesquiera variaciones al alza que se produzca sobre los gastos de urbanización, para que siempre y en todo caso, ésta iguale o supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	91/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



momento en que la Administración lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada, en el plazo de 15 días desde el requerimiento.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación de la concesión de la gestión indirecta en los términos descritos en el acuerdo de aprobación y adjudicación una vez transcurrido el plazo de garantía de las obras de urbanización, siempre que esté aprobada con carácter firme la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

En caso de resolución de la adjudicación, no procederá la devolución de la garantía definitiva aportada.

SEPTIMA.- CARGAS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Las cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir al agente urbanizador comprenden los elementos económicos-financieros de la actuación que a continuación se relacionan y han sido desglosados en la Proposición Jurídico-Económica, a la que nos remitimos.

1. CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN.


- Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC):
 - Presupuesto de Ejecución Material (PEM).....
 - Gastos generales (13% del PEM).....
 - Beneficio industrial (6% del PEM).....
 - Gastos de honorarios profesionales
(que no supere el 10% del PEC)
 - Gastos de gestión del agente urbanizador
(que no supere el 10% de la suma de los dos conceptos anteriores)
 - Beneficio empresarial del agente urbanizador
(que no supere el 10% de la suma de los tres conceptos anteriores)
- Total coste máximo de Cargas Fijas de urbanización

2. CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN.

- Costes de indemnizaciones por construcciones, instalaciones, plantaciones, etc...
- Gastos de realojo y retorno de ocupantes.

Total estimado de Cargas Variables de urbanización.

3. CARGAS TOTALES DE LA ACTUACIÓN (FIJAS Y VARIABLES).

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	92/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4. PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UE CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS.

Repercusión por metro cuadrado de techo.

Repercusión por metro cuadrado de suelo de la UE.

Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar.

Valor del metro cuadrado de techo urbanizado.

Coefficiente de canje.

OCTAVA.- RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR.

El precio máximo de las cargas totales fijas de la actuación se establece en€.

Dicho importe tiene la consideración de precio cerrado por el que el urbanizador ejecutará a su riesgo y ventura la labor urbanizadora, sólo revisable respecto a las indemnizaciones y en los supuestos en que proceda retasación de cargas y/o revisión o actualización de precios de obras de urbanización.

En defecto de acuerdos alcanzados por el agente urbanizador con los propietarios en cuanto a la modalidad de retribución que prefieran, los propietarios afectados, en el plazo de quince días desde la notificación del acuerdo de adjudicación de la concesión de la gestión indirecta, deberán optar expresamente por la modalidad en la que retribuirán al agente urbanizador los gastos de urbanización que les correspondan: en metálico o en especie mediante la cesión de terrenos edificables.

Cuando la retribución sea en metálico, las cuotas de urbanización se requerirán con la periodicidad que se establezca en el Proyecto de Reparcelación.

El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas en el seno de la tramitación del Proyecto de Reparcelación, y de acuerdo con el contenido del artículo 232 del RGLISTA relativo al pago en metálico de las cuotas de urbanización al agente urbanizador.

Cuando el propietario opte por la retribución en terrenos, el pago se realizará en el seno del Proyecto de Reparcelación y de acuerdo a lo establecido en el artículo 233 del RGLISTA.

Para la retribución en terrenos, el coeficiente de canje queda fijado en un%, conforme a la correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo que se determina en la Proposición Jurídico-Económica. Dicho coeficiente se mantendrá también en la reparcelación siempre que el propietario sea adjudicatario de parcela resultante en proporción a sus derechos.

Si, por el contrario, en el momento de la formulación del Proyecto de Reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas y de evitar la constitución de pro indivisos, el propietario no resulta adjudicatario de una parcela de resultado y, en consecuencia, sus derechos se compensan mediante una indemnización económica

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	93/111
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



sustitutoria, se aplicará un nuevo coeficiente de canje en función del valor del suelo referido al inicio del Proyecto de Reparcelación y la cuantificación definitiva de las cargas.

En caso de que los propietarios no opten por algunas de las modalidades de retribución al agente urbanizador, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

NOVENA.- RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS.

1. RETASACIÓN DE CARGAS.

Solo procederá la retasación de cargas cuando se produzcan costes nuevos por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

Dicha retasación, en caso de producirse, no implicará un aumento del importe total correspondiente al beneficio del agente urbanizador.

La Administración actuante podrá aprobar las retasaciones que comporten modificación de la previsión inicial de las cargas totales contempladas en los pliegos y convenio suscrito, exclusivamente por razones de interés público y siempre que concurren las circunstancias imprevistas que contempla la LCSP para la modificación de contratos de obras públicas o de concesión de servicios, justificando debidamente en el expediente la procedencia y alcance de la modificación.

Antes de aprobar modificaciones que comporten incrementos en los gastos de urbanización que hayan de asumir las personas propietarias, deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a 10 días ni superior a 15 días.

No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la Administración y recepcionadas las mismas.


La retasación de cargas tiene un límite del 20% de los gastos de urbanización asumidos por el agente urbanizador conforme a los pliegos y convenio suscrito.

2. REVISIÓN DE PRECIOS.

La revisión o actualización de precios de obras de urbanización por el transcurso del tiempo, en los términos regulados en la LCSP, se aplicará tomando como fecha inicial la fecha de apertura de la Proposición Jurídica Económica y como fecha final la de la presentación del Proyecto de Reparcelación.

Estas modificaciones de costes serán únicamente de aplicación a las obras de urbanización propiamente dichas.

No se considerarán revisables, en ningún caso, los costes asociados a las demás cargas fijas de urbanización, motivo por el cual el precio sobre el que se aplique la fórmula de revisión será el correspondiente al presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	94/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR Y PENALIDADES.

1. RESPONSABILIDAD

El agente urbanizador debe cumplir sus obligaciones con profesionalidad y la diligencia de un buen empresario, ajustándose a las reglas fijadas en los pliegos y convenio a suscribir.

El agente urbanizador será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzca para la administración o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato (artículo 311.2 LCSP).

2. PENALIDADES


Se tramitará la imposición de las penalidades descritas a continuación, salvo que, por la gravedad de la situación o imposibilidad de continuar la ejecución de la actuación, proceda la resolución de la adjudicación de la concesión:

a) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en los pliegos y en este convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de FASE ADMINISTRATIVA PREVIA, incluyendo el incumplimiento de cualquier requerimiento que impida la continuación del procedimiento que la Administración efectúe en desarrollo y ejecución de la actuación y del posterior Proyecto de Reparcelación hasta la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,2 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijadas asumidas por el agente urbanizador conforme a los pliegos y convenio suscrito, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijadas a€, la penalidad diaria será a razón de€).

b) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en los pliegos y en este convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de FASE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,2 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijadas asumidas por el agente urbanizador conforme a los pliegos y convenio suscrito, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijadas a€, la penalidad diaria será a razón de€).

c) En caso de que las penalidades no sean abonadas en el período concedido al efecto, se harán efectivas sobre la garantía definitiva, debiendo el agente urbanizador reponer o ampliar aquella en la cuantía que corresponda en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución de la adjudicación.

Cuando la penalidad a imponer sea superior al importe de la garantía depositada o el incumplimiento afecte a obligaciones esenciales del agente urbanizador, la Administración optará por la resolución de la adjudicación de la concesión con incautación de la garantía, salvo causa de interés público.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	95/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

UNDÉCIMA.- RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN

La Administración acordará la resolución de la adjudicación de la concesión cuando concurren los supuestos y con los requisitos establecidos en el artículo 186 del Reglamento de la LISTA y en la legislación de sobre contratos del sector público.

La resolución conllevará la pérdida de la garantía definitiva aportada.

DUODÉCIMA.- CESION DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR

El agente urbanizador, previa autorización expresa de la Administración y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercera persona que se subroge en sus derechos y obligaciones respecto a aquella y de las personas propietarias de los terrenos. El cesionario deberá reunir los mismos requisitos de capacidad y solvencia que le fueron exigidos a la persona cedente.

Se exigirá que el cedente haya efectuado el contrato durante al menos una quinta parte del plazo de duración del mismo, conforme se establece en el art. 214 de la LCSP.

DECIMOTERCERA.- INTERPRETACION DEL CONTRATO.

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación urbanística, autonómica y estatal y, supletoriamente, la de legislación de Contratos de 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 causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en el presente pliego y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el RGLISTA.


DECIMOCUARTA.- JURISDICCION COMPETENTE.

Las partes intervinientes se someten, expresamente, para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la interpretación, modificación, resolución y ejecución del presente convenio, a los órganos judiciales de la jurisdicción contenciosa-administrativa.

DÉCIMOQUINTA.- ENTRADA EN VIGOR.

Este Convenio entrará en vigor, en el momento de la firma por las partes comparecientes.

Fecha y firma de las partes

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	96/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEXO VIII. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS.



Ayuntamiento de Málaga
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Valoraciones

RV20240081

ASUNTO: ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE VALORACION DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO URBANIZADA DEL SUNC-R-LO.1 "FERROCARRIL DEL PUERTO".

1º ANTECEDENTES:

Por el Servicio Jurídico Administrativo de Ejecución del Planeamiento, se solicita:

a) La actualización del valor emitido por la Sección de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, de fecha 10 de abril de 2023.

b) Así como, al objeto de establecer el presupuesto de licitación, se solicita informe sobre el precio máximo de las cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas- apartados a) b) y c) del artículo 189.1 del Reglamento General de la LISTA-, teniendo en cuenta la ordenación y edificación considerada en la documentación presentada en el expediente de inicio del procedimiento de selección.

2º ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE UA URBANIZADA EN EL SUNC-R-LO.1, AL DIA DE LA FECHA:

En el informe emitido por la Sección de Valoraciones, del Departamento de Actuaciones Urbanísticas, de fecha 10 de abril de 2023 <https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qGjz6biRYSNmDV8FIyqugA==>, de conformidad con el contenido del artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en relación con los artículos 22 y 24 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo de 2011, **el valor de la unidad de aprovechamiento (UA) urbanizada referida al uso Residencial Libre y tipología de Ordenación Abierta en el ámbito, ascendía a 2.026,42 €/UA.**

Al día de la fecha, no ha sido posible obtener un número suficiente de muestras correspondientes a ofertas de viviendas semejantes a las empleadas en el referido informe, tan solo 4 muestras en la nueva torre que se está construyendo junto con la estudiada en el repetido



Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	5SVRuf81RjbIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Dolores Martos de la Torre	Firmado	17/07/2024 09:05:00
Observaciones		Página	1/3
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5SVRuf81RjbIcn+6PdBxpQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	97/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





informe, por lo que se han comparado, con las ofertas del año pasado, teniendo en cuenta el piso en el que se ubican, esto es, viviendas en planta 12, 15, 16 y 17.

Una vez, comparado el precio de dichas viviendas, con las estudiadas en el informe de 2.023, se comprueba, que la subida media, por m2 ha sido de un 9%.

Por otra parte, teniendo en cuenta el valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes, publicado trimestralmente por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, y en concreto en el municipio de Málaga, para el segundo trimestre de 2.023 y el primero de 2.024 (Último publicado)

Tabla 4.
Valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes.

Segundo trimestre de 2023

Unidad: euros/m²

Provincia	Municipio	Valor tasado de vivienda			Número de tasaciones		
		Hasta cinco años	Con más de cinco años	Total	Hasta cinco años	Con más de cinco años	Total
		de antigüedad	de antigüedad		de antigüedad	de antigüedad	
Málaga	Alhaurín de la Torre	1.968,0	1.977,2	1.976,6	39	177	216
	Antequera	n.r	1.132,8	1.134,1	7	121	128
	Benalmádena	2.682,9	2.511,5	2.516,7	21	357	378
	Estepona	2.436,7	2.356,3	2.364,3	58	374	432
	Fuengirola	2.945,5	2.511,4	2.531,4	30	295	325
	Málaga	2.819,8	2.189,8	2.213,5	221	1.646	1.867
	Marbella	3.051,8	3.123,4	3.145,5	73	762	835
	Mijas	2.684,3	2.305,1	2.324,5	68	606	694
	Rincón de la Victoria	2.378,7	2.354,3	2.355,3	60	187	247
	Ronda	n.r	1.216,1	1.220,0	7	97	104
	Vélez Málaga	2.077,5	1.715,5	1.725,9	49	285	334
	Torremolinos	n.r	2.531,6	2.531,4	19	346	365

Tabla 4.
Valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes.

Primer trimestre de 2024 (*)

(*) Para acceder a la información de años anteriores consulte las pestañas que se encuentran en la parte inferior de este excel

Unidad: euros/m²

Provincia	Municipio	Valor tasado de vivienda			Número de tasaciones		
		Hasta cinco años	Con más de cinco años	Total	Hasta cinco años	Con más de cinco años	Total
		de antigüedad	de antigüedad		de antigüedad	de antigüedad	
Málaga	Alhaurín de la Torre	2.022,2	2.061,2	2.058,1	29	144	173
	Antequera	n.r	1.137,7	1.138,8	5	119	124
	Benalmádena	2.726,4	2.790,6	2.788,8	27	394	421
	Estepona	2.411,5	2.540,0	2.527,1	49	342	391
	Fuengirola	3.238,7	2.757,9	2.781,2	51	256	307
	Málaga	3.060,7	2.374,0	2.401,0	207	1.588	1.795
	Marbella	3.955,1	3.234,2	3.255,1	92	579	671
	Mijas	2.491,8	2.518,8	2.517,4	62	471	533
	Rincón de la Victoria	n.r	2.616,4	2.619,5	13	191	204
	Ronda	n.r	1.228,2	1.231,8	11	143	154
	Vélez Málaga	2.170,8	1.817,8	1.832,2	25	283	308
	Torremolinos	2.891,6	2.719,4	2.724,8	27	284	311



Código Seguro De Verificación	5SVRuf81RjbIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Dolores Martos de la Torre	Firmado	17/07/2024 09:05:00
Observaciones		Página	2/3
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5SVRuf81RjbIcn+6PdBxpQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	98/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Obtenemos un incremento del valor medio de la vivienda libre para Málaga del 8,54%.

Por lo que aplicando al valor de la UA urbanizada en 2.023, el incremento de precios obtenido con ambos estudios, obtenemos un valor actualizado a la fecha de referencia de este informe, que puede estimarse en:

Valor actualizado de la UA Urbanizada: 2.026,42 €/UA x 1,09 = 2.208,80 €/UA.

3º PRECIO MÁXIMO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Sobre el precio máximo de las cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas - apartados a) b) y c) del artículo 189.1 del Reglamento General de la LISTA-, teniendo en cuenta la ordenación y edificación considerada en la documentación presentada en el expediente de inicio del procedimiento de selección; se informa que este Servicio de Valoraciones carece de información sobre precios reales de urbanización, por lo que solamente podría emitirse informe sobre precios estimados medios contenidos en los módulos del Colegio de Arquitectos, considerándose más apropiado, la solicitud de este dato a otros Servicios o Departamentos de esta Gerencia de Urbanismo, que por su actividad habitual, tengan en su base de datos precios reales de adjudicación de obras de características similares.

LA JEFA DEL SERVICIO DE VALORACIONES

En Málaga, a la fecha de la firma digital
María Dolores Martos de la Torre



Código Seguro De Verificación	5SVRuf81RjbIcn+6PdBxpQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Dolores Martos de la Torre	Firmado	17/07/2024 09:05:00
Observaciones		Página	3/3
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5SVRuf81RjbIcn+6PdBxpQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		




Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	99/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO IX: DOCUMENTO UNICO EUROPEO DE CONTRATACIÓN. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL URBANIZADOR: PROPOSICIÓN JURIDICO- ECONÓMICA A LA ALTERNATIVA TÉCNICA ELEGIDA EN EL PROCESO DE SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR PARA LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UESUNC-R-LO.1 “FERROCARRIL DEL PUERTO” DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.

Para poder cumplimentar el Anexo referido a la declaración responsable mediante el modelo normalizado Documento Único Europeo de Contratación (DEUC) deberá seguir los siguientes pasos:

1. Descargar en su equipo el fichero DEUC.xml que se encuentra como plantilla en el documento de “Declaración responsable” a presentar en el sobre UNO.
2. Abrir el siguiente link: <https://visor.registrodelicitadores.gob.es/espdl-web/filter?lang=es>.
3. Seleccionar el idioma.
4. Seleccionar la opción "soy un operador económico".
5. Seleccionar la opción "importar un DEUC".
6. Cargar el fichero DEUC.xml que previamente se ha descargado a su equipo.
7. Seleccione el país y pinche “siguiente”.
8. Cumplimentar los apartados del DEUC correspondiente. Teniendo en cuenta que en la Parte I “Información sobre el procedimiento de contratación y el poder adjudicador o entidad adjudicadora” deben especificar que el **tipo de procedimiento es “Abierto”**.
9. Imprimir el documento en formato PDF y se firmará a través de la herramienta de licitación electrónica suministrada por la PLACSP.
10. Este documento debidamente cumplimentado y firmado se deberá presentar junto con el resto de la documentación de la licitación de acuerdo con lo establecido en los pliegos que rigen la convocatoria y dentro del plazo fijado en la misma.
11. En caso de que se trate de un contrato con varios lotes, se deberá cumplimentar una única declaración referida a todos los lotes a los que se licita.
12. Si varias empresas concurren constituyendo una unión temporal, cada una de las que la componen deberá acreditar su capacidad de obrar presentando todas y cada uno de ellas un formulario normalizado DEUC, debiendo acompañar asimismo un escrito de compromiso en el que indicarán los nombres y circunstancias de los empresarios que se agrupan, el porcentaje de participación de cada uno de ellos y la designación de un representante o apoderado único de la unión que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de la misma frente a la Administración. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que compongan la unión.
13. En caso de que el licitador acredite la solvencia necesaria para celebrar el contrato basándose en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica que tenga con ellas, se deberá cumplimentar un documento por la empresa licitadora y otro por la empresa cuyos medios se adscriben.

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	100/111	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEXO X: DECLARACION RESPONSABLE EN EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE URBANIZADOR: PROPOSICIÓN ECONÓMICA ADMINISTRATIVA A LA ALTERNATIVA TECNICA ELEGIDA EN EL PROCESO DE SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR PARA LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UE-SUNC-R-LO.1 “FERROCARRIL DEL PUERTO” DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA. AUTORIZACIÓN DE CONSULTA DE DATOS.

Don/Doña _____ con NIF _____, mayor de edad, con domicilio en _____ C/ _____, con número de teléfono de contacto _____ y dirección electrónica habilitada para cualquier notificación del procedimiento _____, actuando en nombre propio y, y teniendo conocimiento de la convocatoria anunciada en la PLACSP de fecha..... para la selección del urbanizador de la UE-SNUC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto del Plan General de Málaga, **MANIFIESTA, BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

I. Que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia de contratación para ser adjudicatario/a de la condición de agente urbanizador en la gestión de la actividad de ejecución por el que se licita.

II. Que dispone de la siguiente documentación exigida en el Pliego de condiciones del presente procedimiento que así lo acredita:

- Documentos acreditativos de la personalidad jurídica.
- Documentos acreditativos de la solvencia económica-financiera.
- Documentos acreditativos de la solvencia técnica y profesional.


III. Que no está incurso/a en ninguna de las prohibiciones para contratar de las previstas en la legislación estatal y europea de contratación del sector público, y no se encuentra incurso en ninguno de los supuestos de incompatibilidades. Asimismo, declara que se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no es deudora del Ayuntamiento de Málaga, autorizando al Ayuntamiento para su comprobación en el caso de resultar la adjudicataria.

IV. Comprometerse a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes para ello conforme al artículo 76.2 de la LCSP₂₀₁₇

V. Que, en relación con lo dispuesto en el art. 75.2 LCSP2017:

- No recurrirá a las capacidades de otras entidades
- Sí recurrirá a las capacidades de otras entidades, y presentará el compromiso a que se refiere el art. 75.2 una vez recibido el requerimiento dispuesto en el apartado 2 del art. 150 LCSP2017.

VI. En relación a la declaración concerniente de concurrir a esta licitación empresas vinculadas por encontrarse en alguno de los supuestos previsto en el artículo 42 del Código de Comercio, manifiesta (marcar con X lo que proceda):

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	101/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

NO SER EMPRESA VINCULADA.

SER EMPRESA VINCULADA:

NO PRESENTÁNDOSE NINGUNA DE LAS EMPRESAS CON LAS QUE EXISTE DICHA VINCULACIÓN.

PRESENTÁNDOSE A LA LICITACIÓN LAS SIGUIENTES EMPRESAS CON LAS QUE MANTIENE VINCULACIÓN:_____

VII. CASO DE QUE LA EMPRESA FUERA EXTRANJERA (MARCAR CON X SI PROCEDE):

SU SOMETIMIENTO A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES ESPAÑOLES DE CUALQUIER ORDEN, PARA TODAS LAS INCIDENCIAS QUE DE MODO DIRECTO O INDIRECTO PUDIERAN SURGIR DEL CONTRATO, CON RENUNCIA, EN SU CASO, AL FUERO JURISDICCIONAL EXTRANJERO QUE PUDIERA CORRESPONDER AL LICITANTE.

VIII. Que presenta la garantía provisional, y en su caso se compromete a constituir y presentar la garantía definitiva, en su caso, previstas en el presente pliego.

IX. Que la empresa cuenta con más de 50 trabajadores: _____ (Si/No).

En caso afirmativo: La empresa cumple lo establecido en el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, de pertenencia a la plantilla de, al menos, el 2% de trabajadores con discapacidad, o de estar la empresa en algún supuesto de excepcionalidad previsto en la normativa de aplicación: _____ (Si/No).

X. Que la empresa cuenta con más de 50 trabajadores: _____ (Si/No).

En caso afirmativo: La empresa tiene elaborado y en aplicación un plan de igualdad con el contenido establecido en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de hombres y mujeres. La acreditación deberá referirse al último día de presentación de proposiciones. _____ (Si/No).

XI. QUE AUTORIZA LA CONSULTA DE SUS DATOS A TRAVÉS DE SISTEMA TERCERO CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 150.2 DE LA LCSP2017 (Marque X lo que proceda): SI NO

- TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL.
- AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.
- ENTIDAD LOCAL DE GESTIÓN TRIBUTARIA.

XII. Que se compromete a mantener el cumplimiento de estos requisitos durante el periodo de tiempo inherente a su condición de agente urbanizador.

Málaga, _____ de _____ de 2024.

FECHA Y FIRMA

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	102/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO X. I
MODELO DECLARACIÓN RESPONSABLE UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS

Don/Doña ___ con NIF _____, mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en ___ C/ ___, con número de teléfono de contacto _____ y dirección electrónica habilitada para cualquier notificación del procedimiento: _____, actuando en nombre (propio o en representación de la mercantil _____, con CIF _____), enterado del concurso convocado para la adjudicación de la condición de urbanizador de la Unidad de Ejecución de la UE-SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto" del P.G.O.U. de Málaga,

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

- En caso de resultar adjudicatario agente urbanizador, procederemos a constituir una Unión Temporal de Empresas, de conformidad con el art. 69 de la LCSP, y formalizarse en Escritura Pública.

ENTIDAD

D. _____ con % participación

Fdo.: _____

ENTIDAD

D. _____ con % participación

Fdo.: _____

ENTIDAD

D. _____ con % participación

Fdo.: _____

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	103/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO X. II

MODELO DE COMPROMISO PARA LA INTEGRACIÓN DE LA SOLVENCIA CON MEDIOS EXTERNOS

D./D^a _____ con NIF _____, actuando en nombre (propio o en representación de la mercantil _____, con CIF _____), enterado del concurso convocado para la adjudicación de la condición de urbanizador de la Unidad de Ejecución de la UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto” del P.G.O.U. de Málaga,

Y

D./D^a _____ con NIF _____, actuando en nombre (propio o en representación de la mercantil _____, con CIF _____), enterado del concurso convocado para la adjudicación de la condición de urbanizador de la Unidad de Ejecución de la UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto” del P.G.O.U. de Málaga,


Se comprometen, de conformidad con lo dispuesto en el art. 75 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, a:

- Que la solvencia o medios que pone a disposición la entidad..... a favor de la entidad....., son los siguientes: _____
- Que durante toda la ejecución del contrato dispondrán efectivamente de la solvencia o medios que se describen en este compromiso.
- Que la disposición efectiva de la solvencia o medios descritos no está sometida a condición o limitación alguna.

Fecha

Firma del licitador

Firma de la otra entidad

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	104/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEXO XI: PROPOSICIÓN JURIDICA ECONÓMICA A LA ALTERNATIVA TÉCNICA ELEGIDA EN EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR PARA LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UE-SUNC-R-LO.1 “FERROCARRIL DEL PUERTO” DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.

Don/Doña ___ con NIF _____, mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en ___C/_____, con número de teléfono de contacto _____ y dirección electrónica habilitada para cualquier notificación del procedimiento: _____, actuando en nombre (propio o en representación de la mercantil _____, con CIF _____), enterado del concurso convocado para la adjudicación de la condición de urbanizador de la Unidad de Ejecución de la UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto” del P.G.O.U. de Málaga, según anuncio publicado en la Plataforma de Contratación del Estado de fecha _____, **MANIFIESTA:**

I. Que cumple los requisitos y condiciones que se exigen en el pliego de condiciones reguladoras de la adjudicación de la condición de urbanizador.

II. Que, en la representación que ostenta, se compromete al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas del desarrollo de la actividad de ejecución de referencia, con sujeción a las condiciones fijadas en el pliego y de acuerdo con las siguientes determinaciones:

1) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito de la actuación: _____


A tal efecto apporto los títulos que acreditan el derecho de propiedad o las escrituras públicas otorgadas con terceros que le legitimen o le otorguen poder bastante, acuerdos alcanzados o cualquier otra documentación admitida en derecho que acredite, facilite y asegure la ejecución.

2) Mejora en la oferta de compra y pago del precio en dinero o en especie sobre la valoración de los terrenos urbanizados determinado en el Anexo IV: _____

A tal efecto apporto los documentos justificativos de dicha valoración conforme a los criterios establecidos en legislación de suelo y valoraciones.

3) Menor importe de las cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de techo, con desglose de los siguientes conceptos:

- a) Coste de las obras de urbanización (PEC) que comprende:
- Coste de la ejecución material de las obras ((PEM).....
 - Gastos generales (13% sobre PEM).....
 - Beneficio industrial (6% sobre PEM).....

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	105/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- b) Costes de proyectos (CP) que comprende los gastos de honorarios profesionales del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada, de los instrumentos de ejecución y de la dirección técnica de las obras de urbanización y de sus instrumentos de evaluación ambiental, así como los que se puedan producir por levantamientos topográficos y planimetría digitalizada.
- c) Gastos de gestión del sistema (GG). No podrá superar el 10% de la suma de los dos anteriores.
- d) Beneficio del urbanizador (BE). No podrá superar el 10% de la suma de los tres anteriores).
- e) Total Cargas fijas de Urbanización.
- 4) Menor o más proporcionado beneficio empresarial computado en Euros del urbanizador por la promoción y gestión de la urbanización.**
- 5) El plazo total de ejecución de la actuación será de _____ MESES. Plazos más breves para el desarrollo y ejecución de la actuación ofrecidos en meses. Aportar cronograma.**
- 6) Compromiso en relación con el incremento del importe de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización cuya ejecución está condicionada al soterramiento definitivo del Ferrocarril del Puerto.**
- 7) Alternativas en la elección por los propietarios de la modalidad de pago de las cargas de urbanización.**
- SI
- NO
- 8) Compromisos adicionales de interés público cuyo coste sea asumido por el agente urbanizador a su costa y compromisos financieros que los garanticen.**

.....

DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR CON LA OFERTA JURIDICA ECONOMICA, de acuerdo con las determinaciones del pliego:

- Valoración de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución conforme las disposiciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU), y desarrollados en el Capítulo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS).

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	106/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Los cuadros de precios descompuestos y el presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra correspondientes al proyecto de urbanización que conforma la alternativa técnica.
- Los títulos de propiedad u otros documentos acreditativos de los derechos de disponibilidad de terrenos de la Unidad de Ejecución.
- Cronograma o calendario que se propone para la actuación de transformación conforme lo establecido en el pliego de condiciones.
- Bases de establecimiento de las relaciones entre agente urbanizador y propietarios de la Unidad de Ejecución, y propuesta de convenio urbanístico comprensivo de las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al presente proceso de ejecución y de la Administración actuante.

(Las cantidades se fijarán en euros e IVA excluido, y expresadas tanto en letra como en número).


RESUMEN PROPUESTA JURIDICA ECONOMICA:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	
COSTE DE PROYECTOS (CP)	
GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR (GG)	
BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR (BE)	
TOTAL CARGAS DE URBANIZACION (CU)	
VALOR METRO CUADRADO DE SUELO SIN URBANIZAR	
VALOR METRO CUADRADO DE SUELO URBANIZADO	
COEFICIENTE DE CANJE*	

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53
Observaciones		Página	107/111
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		




PLAZO TOTAL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
SUPERFICIE DE TERRENOS PROPIOS EN EL AMBITO	
<p>MODALDAD/ES DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN _____, de acuerdo con las siguientes determinaciones:</p> <p>•Modalidad de pago abierta a elegir por los propietarios: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</p> <p>•Pago en metálico: - Modo: - Condiciones: - Plazo: - Cuantía y contenido literal de la garantía a prestar y el plazo para su formalización.</p> <p>•Condiciones de la retribución en suelo: - Coeficiente de canje*: _____ - Valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno: Precio del suelo bruto a efecto de canje _____ Precio del suelo y del techo resultante. _____</p> <p>- Superficie mínima de terreno requerida para obtener adjudicación en parcela _____</p> <p><i>*El coeficiente de canje se calculará conforme a las siguientes dos fórmulas matemáticas, con idéntico resultado en ambas:</i></p> $Ks = Cs/Vs + Cs, \text{ siendo}$ <p><i>Ks = coeficiente de canje</i> <i>Cs = costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen</i> <i>Vs = valor del metro cuadrado de suelo de origen.</i></p> $Kt = Ct/Vt + Ct, \text{ siendo}$ <p><i>Kt = Coeficiente de canje</i> <i>Ct = Costes de urbanización por metro cuadrado de techo</i> <i>Vt = Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar.</i></p>	
COMPROMISO EN RELACIÓN CON EL INCREMENTO DEL IMPORTE DE LA GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN CUYA EJECUCIÓN ESTÁ CONDICIONADA AL SOTERRAMIENTO DEFINITIVO DEL FERROCARRIL DEL PUERTO (VALORABLE EN EUROS).	

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	108/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

COMPROMISOS ADICIONALES VALORADOS EN EUROS A COSTA DEL AGENTE URBANIZADOR Y COMPROMISOS FINANCIEROS QUE LOS AVALEN.	
---	--

FECHA Y FIRMA

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	109/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEXO XII: DECLARACIÓN A EFECTOS DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2013, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y DE SU INCLUSIÓN SOCIAL

D/D^a. _____, con DNI _____ actuando en nombre propio, o en representación de la empresa

_____ con CIF _____. **EN EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR PARA LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UE-SUNC-R-LO.1 "FERROCARRIL DEL PUERTO" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.**

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD

Que la empresa a la que represento NO está obligada a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes, por no emplear a un número de 50 o más trabajadores.


Que la empresa a la que represento SÍ está obligada a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes, por emplear a un número de 50 o más trabajadores.

Para su acreditación, APORTO (marcar con X lo que proceda):

- Certificado de la empresa en el que consta el número global de trabajadores de plantilla y el número particular de trabajadores con discapacidad.
- Copia de la declaración de excepcionalidad y declaración sobre las medidas concretas aplicadas al respecto.

Fecha _____

Fdo.: _____

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	110/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEXO XIII

D/D^a. _____, con DNI _____ actuando
en nombre propio, o en representación de la empresa


_____ con CIF _____. **EN EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR PARA LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DE LA UE-SUNC-R-LO.1 “FERROCARRIL DEL PUERTO” DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.**

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

Hallarse exento del pago del Impuesto sobre Actividades Económicas, en virtud del art. 82.1 c) del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, dado que el importe neto de la cifra de negocios del año correspondiente al período del Impuesto de Sociedades cuyo plazo de presentación de la declaración finalizó el año anterior al devengo del I.A.E., resulta inferior a 1.000.000 €

Fecha _____

Fdo.: _____

Código Seguro De Verificación	CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María José Quintero Cordón	Firmado	03/10/2024 14:13:53	
Observaciones		Página	111/111	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/CjrBN6x01rOYLxGWr+KC7A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			