

DECRETO 29/2011, 19 abril, que aprueba el **Reglamento de la Actividad de Ejecución** del Texto Refundido de la **Ley** de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

La disposición final tercera del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, faculta al Consejo de Gobierno para que proceda al desarrollo reglamentario de dicho Texto Refundido.

De acuerdo a la facultad conferida, se procede a la formulación del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Asumida estatutariamente por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha la competencia exclusiva en la materia de ordenación territorial y urbanística de acuerdo a lo establecido por el artículo 31.1.2 del Estatuto de Autonomía, y con la experiencia suficiente en esta materia tras más de una década de aplicación de una legislación propia, procede culminar su desarrollo con la publicación de las normas reglamentarias restantes y, particularmente, la que trata de la ejecución urbanística.

Por todo ello, el presente Reglamento desarrolla pormenorizadamente las técnicas e instrumentos procedimentales que conforman el proceso constituyente de la actividad de ejecución, sobre la base de los preceptos establecidos en la vigente legislación urbanística castellano-manchega.

Así, acomete la generación de suelo urbanizado, primera fase del proceso de producción urbana, a través de la programación y ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en el planeamiento y desarrolladas bien por gestión directa de la Administración, bien por gestión indirecta por parte de los particulares seleccionados en un procedimiento concurrencial, que ahora se desarrolla y que tiene como soporte la encomienda a la iniciativa privada de una facultad pública como es la de urbanizar, y que, finalmente, se materializa sobre la base aplicativa del principio de equidistribución de beneficios y cargas y se formaliza a través de los distintos instrumentos reparcelatorios o, en su caso, de las técnicas expropiatorias.

Igualmente se ocupa, a continuación, el Reglamento de dotar de una regulación completa a las figuras relativas a la ejecución de los sistemas generales, como de las otras formas de ejecución de las obras públicas.

Una importancia fundamental otorga el Reglamento al desarrollo de los procesos de edificación y conservación del patrimonio edificado, segunda y tercera fases del proceso de producción urbana, mediante la regulación de las actuaciones edificatorias y rehabilitadoras con criterios análogos a la programación de las urbanizadoras, si bien, en estos casos en que la facultad de ejecución corresponde primeramente a la propiedad fundiaria, sólo procede recurrir a un procedimiento concurrencial ante el supuesto de una previa declaración del incumplimiento del deber de edificar o de rehabilitar por parte de dicha propiedad, a fin de

sustituir a ésta en aras a la efectividad material de dicha deber y como modo de culminar convenientemente el referido proceso de producción urbana.

Estas técnicas de intervención activa en la ciudad consolidada siguen y desarrollan los principios enunciados en la Declaración de Toledo, celebrada el pasado 22 de junio de 2010 por los Ministros responsables del Desarrollo Urbano de la Unión Europea, y que supuso la plasmación a nivel europeo de un cambio de modelo basado en la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo.

El Reglamento de la Actividad de Ejecución recoge este principio y lo dota de una notable practicidad a través de las figuras que desarrolla y potencia para la intervención en la ciudad existente, dentro de una estrategia de planeamiento urbano compacto y en línea con otros instrumentos de la política de vivienda y suelo de nuestra Región, como es el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, donde las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana gozan de una especial relevancia.

Seguidamente, regula el Reglamento las actuaciones supramunicipales constituidas por los Planes y Proyectos de Singular Interés, desarrollando con detalle las especificidades que caracterizan a este tipo de instrumentos.

Finalmente, el Reglamento acomete el desarrollo de todas aquellas técnicas y disposiciones instrumentales necesarias para completar el proceso de producción urbana, como son los procedimientos específicos de expropiaciones urbanísticas, así como la regulación de los derechos de realojo y retorno para aquellos casos en que la actuación urbanística comporte el desplazamiento forzoso de ocupantes de inmuebles.

De acuerdo a todo lo expuesto, el contenido normativo del texto reglamentario, se estructura en nueve Títulos y 207 artículos atinentes a todos los requerimientos que la Ley establece con la finalidad de llevar a cabo tanto la gestión, como la ejecución de las previsiones del planeamiento, de conformidad a la legislación autonómica y también, coordinando ésta, con las previsiones de la legislación del Estado que resulta de aplicación en virtud de sus propios títulos competenciales.

Así, el Título I del Reglamento, bajo la rúbrica de *Disposiciones generales*, contempla el contenido y desarrollo de la actividad de ejecución, así como los presupuestos de la ejecución del planeamiento y la regulación de los distintos aspectos que afectan a los sujetos públicos o privados que pueden desarrollar y participar en dicha ejecución.

El Título II *Reparcelación* regula la referida técnica, como instrumento de equidistribución aplicable en diferentes clases de suelo, atendiendo pormenorizadamente a los diferentes procesos que comporta esta compleja operación, en aras la más justa distribución de beneficios y cargas derivados de la actuación, así como a la conformación jurídica de las distintas fincas fruto de ésta.

El Título III, bajo la rúbrica *Ejecución de las Actuaciones Urbanizadoras*, regula la ejecución de dichas actuaciones, atendiendo a las disposiciones generales que definen las

mismas, a la formulación, contenido, determinaciones y tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora, y al establecimiento de procedimientos de selección y contratación más transparentes y objetivos, de acuerdo con los principios de transparencia, publicidad y concurrencia contenidos en la legislación autonómica y, supletoriamente, en la normativa estatal de contratación del sector público.

El Título IV, bajo la rúbrica *Otras formas de ejecución urbanizadora*, viene a regular la ejecución de los sistemas generales y de los proyectos de obras públicas ordinarias.

El Título V rubricado *Ejecución de actuaciones edificadoras*, desarrolla los derechos-deberes de edificar por las personas propietarias, los efectos del incumplimiento de la función social de la propiedad y el desarrollo pormenorizado de la formulación, tramitación y ejecución de los Programas de Actuación Edificadora.

El Título VI bajo la rúbrica *Ejecución de los Planes y Proyectos de Singular Interés*, regula los Planes y Proyectos de Singular Interés, instrumentos de capital importancia para la implantación de usos y actividades de trascendencia supralocal y afección económica regional.

El Título VII rubricado *Conservación de obras y construcciones*, regula la conservación de las obras de urbanización y la intervención en el patrimonio construido, analizando los procedimientos relativos a la recepción y conservación de la urbanización, el desarrollo del derecho-deber de conservación del patrimonio edificado, deteniéndose intencionadamente en la formulación, tramitación y ejecución de los Programas de Actuación Rehabilitadora, así como a la intervención en las Áreas de Rehabilitación Preferente, para actuaciones de mayor ámbito espacial.

El Título VIII bajo el título *Expropiación*, regula específicamente el procedimiento de expropiación por tasación conjunta, así como el general, dotando a estas figuras de una completa regulación tanto en lo que toca a las cuestiones procedimentales, como al abono del justiprecio correspondiente.

Por último, el Título IX rubricado *Derechos de realojo y retorno*, regula los derechos de realojo y retorno, determinando qué sujetos ostentarán tales derechos y en qué circunstancias, quiénes deberán hacerlos efectivos y el modo de satisfacerlo en desarrollo de las previsiones contenidas en la Disposición Adicional Undécima del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Finalmente, el Reglamento, con dos Disposiciones Transitorias, prevé el procedimiento aplicable a la coexistencia de la normativa anterior con la nueva.

El Decreto también incluye una modificación de la Disposición Transitoria Primera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, que trata de facilitar la implantación y el desarrollo de actividades en el suelo rústico de municipios que actualmente carecen de una figura de planeamiento municipal propio, en tanto se dotan de éste, proceso que hoy está en notable desarrollo, alcanzando a más de 350

de éstos. Se trata de una medida de impulso económico de estos pequeños municipios de nuestra Región, que se articula en armonía con el proceso actual de dotación de un planeamiento urbanístico propio y adecuado a sus necesidades sociales y económicas.

El Decreto se completa con una disposición derogatoria, así como con las disposiciones finales propias de un texto normativo de esta naturaleza; quedando, en la primera de ellas, derogado el artículo 41 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, referente al procedimiento para el concurso sobre localización y características de ciertos actos de iniciativa particular, con el objeto de una mejor adecuación de nuestra normativa de ordenación territorial y urbanística a las exigencias emanadas de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 19 de abril de 2011, dispongo:

Artículo único. Aprobación del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, que se inserta a continuación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Modificación del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

1. Se modifica la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico, la cual pasa a tener la siguiente redacción:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Regulación del suelo rústico en municipios sin planeamiento.

Los municipios que, a la entrada en vigor del presente Reglamento, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales, sin perjuicio de la aplicación directa de lo previsto en los artículos 16 y 46 de este Reglamento.

En todo caso cuando los terrenos estén sujetos a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en los terrenos referidos en el mismo podrá otorgarse calificación urbanística cuando se obtenga el previo informe favorable de la Administración sectorial correspondiente respecto de la compatibilidad del uso o actividad a implantar con la específica protección establecida, y además el Municipio acredite tanto haber iniciado, en el seno de la tramitación de su Plan de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, el trámite de consulta a que se refiere el número 2 del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, como la conformidad del uso o actividad a implantar con las previsiones contenidas en el instrumento de planeamiento en tramitación.

2. Queda derogado el artículo 41 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Habilitación normativa.

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Eficacia y entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha*.

Dado en Toledo, el 19 de abril de 2011.

El Presidente,
José María Barreda Fontes.
El Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda,
Julián Sánchez Pingarrón.

Reglamento de la Actividad de Ejecución en desarrollo de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

**TÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.**

**CAPÍTULO I.
CONTENIDO Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.**

Artículo 1. Régimen general de la actividad de ejecución. Esferas de actuación pública y privada.

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística se lleva a cabo, conforme a las previsiones de éste, mediante:

- a. Planes y Proyectos de Singular Interés en los términos del Título VI de este Reglamento.
- b. Actuaciones urbanizadoras desarrolladas en unidades de actuación y en régimen de gestión directa o indirecta.
- c. Actuaciones de urbanización realizadas en régimen de obras públicas ordinarias.
- d. Actuaciones edificatorias realizadas en parcela o solar concretos, sea o no precisa la ejecución de obras de urbanización accesorias o complementarias.

2. Las actuaciones urbanizadoras y las de urbanización en general pertenecen a la esfera de actuación pública. Tendrá la consideración de Administración actuante aquella que promueve los instrumentos precisos para llevar a efecto la actividad de ejecución de la ordenación territorial y urbanística y a la que corresponde su ejecución material, por sí misma o en cualquiera de las formas reguladas en este Reglamento.

Tales actuaciones son responsabilidad de las Administraciones públicas según sus respectivas competencias en materia de ordenación territorial y urbanística, pudiendo desarrollarse en régimen de gestión directa o indirecta en los siguientes términos:

- a. En el caso de gestión directa, con la reserva del entero desarrollo de la actividad de ejecución a favor de la Administración actuante, tanto en el caso de actuaciones urbanizadoras como de obras públicas ordinarias. En estos casos podrá autorizarse la participación privada en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.
- b. En el caso de gestión indirecta, con la participación de la iniciativa privada en dicha actividad en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística y en este Reglamento, correspondiendo a la Administración actuante, en todo caso, la decisión sobre la oportunidad del desarrollo propuesto y, caso de que lo apruebe, las potestades de dirección, supervisión y control del desarrollo de la actividad de ejecución.

3. Las actuaciones edificatorias, así como las de previa o simultánea ejecución de obras de urbanización accesorias, de parcelas o solares, pertenecen a la esfera de actuación de las personas propietarias de los mismos, correspondiendo dicha ejecución a éstas o a las personas que las mismas autoricen o a las que transfieran facultades o derechos bastantes al efecto.

La actividad de edificación queda sujeta en su desarrollo a la intervención de la Administración urbanística actuante, en los términos del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 2. La actividad administrativa de ejecución en régimen de gestión directa.

1. En el régimen de gestión directa de las actuaciones urbanizadoras, la Administración actuante asume:

- a. La financiación y realización de la totalidad de las obras cuando se actúe por expropiación; y
- b. Las prerrogativas del urbanizador público cuando se actúe mediante reparcelación.

2. En el régimen de gestión directa de las obras públicas ordinarias, la Administración actuante asume la realización de la totalidad de las obras y las prerrogativas del urbanizador público cuando se actúe mediante reparcelación, salvo en los casos en que se autorice la participación privada.

3. En el régimen de gestión directa el desarrollo de la actividad administrativa de ejecución puede tener lugar en cualquiera de las siguientes modalidades:

- A. Propia, pudiendo hacer uso de todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y de contratos del sector público, así como de régimen local.
- B. Cooperativa:
 - a. Sobre la base de convenio interadministrativo de colaboración.
 - b. Mediante consorcio urbanístico.
 - c. Mediante delegación intersubjetiva de competencias.

4. En el régimen de gestión directa, toda la actividad administrativa y, en particular, la contratación de la ejecución material de las obras se regirá por la legislación sobre contratos del sector público aplicable a la Administración actuante.

Artículo 3. La actividad administrativa de ejecución en régimen de gestión indirecta.

En el régimen de gestión indirecta:

- a. La Administración actuante atribuye la condición de urbanizador a una persona privada, tenga o no la condición de propietaria de terrenos, por el procedimiento y con los requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.
- b. El urbanizador ejecuta o contrata la realización material de las obras de urbanización con tercero, con arreglo a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

Artículo 4. Actuaciones que impliquen ejercicio de autoridad pública.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, deberán realizarse siempre por la propia Administración actuante y en régimen de gestión propia, en los términos establecidos en la legislación que le resulte aplicable, además de las que supongan ejercicio de la potestad de planeamiento, las actuaciones dirigidas a la ejecución de éste que

impliquen el ejercicio de potestades de ordenación, dirección, supervisión, control, intervención, protección de la legalidad, sanción y expropiación.

Artículo 5. Intervención y participación privadas en la ejecución del planeamiento.

1. Con independencia de lo dispuesto en el artículo 1, sobre las esferas de actuación pública y privada, las Administraciones públicas con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística garantizarán la participación privada en el desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento, en las formas y con el alcance previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

2. Las personas titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la actividad de ejecución del planeamiento en la forma y los términos establecidos en la normativa de suelo estatal, en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en el presente Reglamento y en los Planes y Programas en vigor, así como en los demás instrumentos que se aprueben para la ejecución de éstos.

Artículo 6. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.

1. La actividad administrativa de ejecución del planeamiento comprende:

- a. La aprobación, en su caso, de las bases a que se sujete la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento precisos para dotar de la ordenación detallada a la unidad de actuación de que se trate y por las que se establezcan los criterios para la selección del agente que lleve a cabo la ejecución.
- b. La organización temporal de la ejecución mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones urbanizadoras, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística o proceda modificarlas.
- c. La determinación por la Administración actuante, en el propio planeamiento o en un acto posterior, del régimen de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación, en su caso, de los pertinentes Programas de Actuación Urbanizadora.
- d. La delimitación de la unidad de actuación, cuando ésta sea urbanizadora o deba realizarse mediante obras públicas ordinarias.
- e. La dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con los planes de ordenación territorial y urbanística y los demás instrumentos y acuerdos aprobados o adoptados para la ejecución de éstos, así como, en su caso, de los correspondientes proyectos técnicos.
- f. La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización o la supervisión, inspección y control de la que tengan encomendada las personas particulares.

2. Las Administraciones públicas son responsables, de conformidad con sus respectivas competencias, de la ejecución de los planes de ordenación territorial y urbanística, con arreglo al Texto Refundido la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y al presente Reglamento.

CAPÍTULO II.
PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE
URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN LEGITIMADAS POR EL PLANEAMIENTO.
DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Artículo 7. Presupuestos de la ejecución.

La actividad de ejecución, una vez asegurada la disponibilidad del suelo en que vaya a tener lugar requerirá para su desarrollo, cualquiera que sea el sujeto legitimado, la aprobación o autorización, con carácter previo o simultáneo según proceda, respecto de la totalidad de los terrenos a que se refiera aquélla y, en su caso, de los integrantes de la unidad o las unidades de actuación correspondientes, de:

- a. El planeamiento de ordenación territorial y urbanística idóneo conforme a lo dispuesto en el Título III del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a su Reglamento de Planeamiento, para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.
- b. El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Planes o de Proyectos de Singular Interés o en régimen de obras públicas ordinarias.
- c. El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.
- d. El proyecto técnico de las obras de edificación o construcción que legalmente proceda, en el caso de actuaciones edificatorias.

Artículo 8. Delimitación de las unidades de actuación.

1. Cuando las unidades de actuación sean necesarias para la ejecución del planeamiento y no estén definidas en los planes, programas o proyectos, la delimitación de aquéllas requerirá la tramitación de un procedimiento que ha de observar los siguientes trámites:

- a. Se iniciará de oficio por la Administración actuante o a instancia de las personas interesadas una vez aprobado definitivamente el plan, programa o proyecto que requiera de la delimitación para su ejecución. Si éstos se encontraran en tramitación, la aprobación definitiva de los mismos se suspenderá hasta que se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en la letra b siguiente, incardinándose la resolución aprobatoria de la delimitación de la unidad de actuación en la del propio plan, programa o proyecto a cuya ejecución sirva.

A los efectos previstos en la letra c siguiente, tendrán también la consideración de personas interesadas en el mismo todas aquéllas que hubiesen formulado alegaciones respecto de la delimitación de la unidad aunque no lo hubiesen sido en el procedimiento de aprobación del plan, programa o proyecto.

- b. Aprobada inicialmente la delimitación, se someterá por la Administración actuante a información pública durante el plazo de veinte días mediante la publicación de anuncios que a tal efecto se inserten en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* y en un periódico de los de mayor difusión en el Municipio.

En todo caso será preceptivo el otorgamiento de trámite de audiencia a las personas titulares registrales y, en su defecto, catastrales de derechos afectados incluidas en la unidad de actuación simultáneamente a la información pública mediante notificación personal.

Tanto la publicación como la notificación deberán incluir información gráfica de la localización de la unidad de actuación con relación al término municipal y, en el caso de la notificación, además se incluirá una indicación de los efectos legales derivados de la inclusión en la unidad de actuación.

- c. El expediente, con las alegaciones que, en su caso, se hubieran formulado, será resuelto definitivamente por la Administración actuante; resolución que se notificará a todas las personas interesadas.
- d. Para la eficacia de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* o en el diario o diarios oficiales en que deba publicarse la aprobación definitiva del plan, programa o proyecto.

2. La modificación de unidades de actuación ya delimitadas seguirá los mismos trámites, salvo que tenga lugar en el marco de los procedimientos de aprobación de Planes o Proyectos de Singular Interés, Planes de ordenación o Programas de Actuación Urbanizadora, en que se aplicarán las reglas correspondientes a la tramitación de éstos.

CAPÍTULO III. SUJETOS DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 9. Sujetos legitimados.

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en unidades en las que la ejecución deba tener lugar en régimen de actuación urbanizadora o mediante obras públicas ordinarias sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos y, en su caso, privados legitimados para ello conforme a lo dispuesto en el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a este Reglamento.

2. Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización del suelo para su conversión en parcelas y solares, corresponden a las personas propietarias o las titulares de derecho bastante al efecto, para cuya ejecución deberán obtener las licencias o autorizaciones exigibles conforme al Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y al presente Reglamento.

Artículo 10. Actividad de las Administraciones en régimen de gestión propia, cooperativa y consensuada.

1. La Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los Municipios, con la cooperación, en su caso, de las Diputaciones provinciales, podrán utilizar para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y de contratación del sector público, así como de régimen local.

Todas ellas estarán habilitadas para crear Organismos Autónomos y entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el número anterior, las Administraciones en él mencionadas podrán, además:

- a. Celebrar convenios interadministrativos de colaboración cuando la actividad a desarrollar no requiera la creación de una organización específica.
- b. Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos mediante la aprobación y suscripción del correspondiente convenio interadministrativo.
- c. Delegar competencias propias, con arreglo a la legislación que les sea de aplicación a tal efecto, en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones públicas podrán suscribir convenios urbanísticos con sujetos privados para el mejor desarrollo de la actividad urbanística, en los términos establecidos en el Capítulo II del Título II del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

Artículo 11. Convenios de colaboración.

1. Las Administraciones públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas, o cualesquiera de éstos entre sí, podrán suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación aplicable.

2. Los convenios a que se refiere el número anterior podrán tener por objeto:

- a. La armonización de los intereses públicos gestionados por las Administraciones y las organizaciones que los suscriban a efectos de la tramitación y aprobación de planes de ordenación territorial y urbanística, así como de la gestión a que éstos den lugar y de su ejecución.
- b. La determinación del desarrollo coordinado de competencias.

- c. La contribución al sostenimiento económico de órganos u organismos de ámbito comarcal o supramunicipal creados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la prestación de asistencia técnica y administrativa a los Municipios en materia de ordenación urbanística.
- d. Cualquier otro objeto válido en Derecho.

Artículo 12. Delegación intersubjetiva de competencias.

1. Toda delegación de competencias entre Administraciones precisa, para su eficacia, en todo caso, de publicación en el Diario Oficial que legalmente corresponda, efectuada la cual, desde que fuera aceptada por la Administración u Organismo receptor, éste quedará habilitado para el pleno ejercicio de las competencias delegadas, mientras no se produzca la publicación de su revocación.

2. Podrán ser beneficiarios de delegaciones intersubjetivas, además de las Administraciones territoriales, los organismos autónomos por éstas creados y los consorcios.

Artículo 13. Los convenios urbanísticos con particulares.

1. La Comunidad Autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarias de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, concurrencia.

3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán según tengan por objeto:

- a. Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento.

Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares, podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

- b. La determinación, en su caso además del objeto anterior, del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

4. Los convenios a que se refiere la letra b del número anterior:

- a. Sólo podrán contener acuerdos o pactos que, afectando exclusivamente a las partes que los suscriban, sean preparatorios y no vinculantes de la resolución que deba recaer en el procedimiento de aprobación de la innovación o alteración del planeamiento en vigor.
- b. Sólo obligarán a las partes del convenio en lo relativo a la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación o alteración del planeamiento, sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación y sin condicionamiento alguno del ejercicio por la Administración pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.
- c. Deberán cuantificar todos los deberes legales de entrega a la Administración y determinar la forma en que éstos serán cumplidos.

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

- a. Contravengan, infrinjan, o defrauden objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en el número anterior y cualesquiera otras normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste.
- b. Prevean o establezcan, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.

Artículo 14. El procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios urbanísticos con particulares.

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

Durante todo el período de información pública, el texto íntegro del convenio a suscribir, el cual contendrá la identificación gráfica y descriptiva del ámbito espacial a que se refiera, deberá:

- a. Estar depositado en las correspondientes dependencias de la Administración firmante del convenio para su consulta por los ciudadanos, junto con el resto del expediente administrativo.
- b. Ser accesible directamente, para su consulta, por medios telemáticos, debiendo el anuncio indicar la dirección completa de la página web que permita localizar la ubicación del convenio.

2. Cuando la negociación de un convenio urbanístico coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente.

3. Tras la información pública, los órganos que hubieran negociado el convenio deberán, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará traslado a quienes hubieran negociado y asumido el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

Si se formularen reparos, los órganos que hubieran negociado el convenio deberán, a la vista de los mismos, ratificar la propuesta de texto definitivo o rectificarla. En este caso, darán nuevamente traslado a quienes hubieran negociado y asumido el texto inicial para su aceptación o, en su caso, renuncia, sin que quepa nuevamente la formulación de reparo alguno. Si no se aceptasen los reparos, se requerirá para su firma en el plazo a que se refiere el número siguiente.

4. El convenio urbanístico deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, la Administración podrá entender que aquéllas renuncian a su suscripción.

Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, tras la ratificación de su texto definitivo. En función del instrumento de ordenación afectado por el convenio, éste deberá ratificarse:

- a. Por el titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística o, en su caso, el Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuando se hayan asumido inicialmente en representación de alguno de los órganos de la Administración de la Junta de Comunidades.
- b. Por el órgano municipal competente, cuando se hayan asumido inicialmente en nombre o representación del respectivo Municipio.

Artículo 15. La naturaleza y la publicidad de los convenios urbanísticos con particulares.

1. Los convenios urbanísticos suscritos con particulares tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo.

2. Las Administraciones Públicas suscriptoras de un convenio urbanístico deberán depositar una copia del mismo en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, en el plazo de los quince días siguientes a su firma.

3. Tanto en la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha como en cada Municipio existirá un registro y un archivo administrativos de convenios urbanísticos suscritos respectivamente por cada una de ellas. En ellos se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el párrafo anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

4. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere el número anterior, así como a obtener, de conformidad con la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas, certificaciones y copias de las anotaciones en ellos practicadas y de los documentos custodiados.

5. Los convenios regulados en esta Sección podrán ser inscritos en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la normativa hipotecaria.

SECCIÓN II. SUJETOS DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA.

Subsección I. Gerencias de Urbanismo.

Artículo 16. Constitución.

1. Para el mejor ejercicio de las competencias que el ordenamiento les atribuya, podrán constituir Gerencias de Urbanismo todas las entidades locales previstas por la legislación de régimen local, incluso las de carácter asociativo, de forma independiente o para la gestión en común de competencias de varias de ellas.

2. El régimen de la Gerencia de Urbanismo llevará consigo una diferenciación orgánica, funcional o ambas cosas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias del ente público que la constituya.

3. La Gerencia de Urbanismo podrá consistir en un órgano de carácter individual o colegiado o en una entidad con personalidad y patrimonio propios.

4. En la creación de la Gerencia se observarán las previsiones establecidas por la legislación de régimen local.

Artículo 17. Régimen de funcionamiento.

1. En virtud de su potestad organizativa, las entidades locales pueden constituir Gerencias de Urbanismo para ejercer y gestionar todas o algunas de las siguientes competencias propias:

- a. Actividades instrumentales, de apoyo o de gestión, de carácter material o técnico cuya competencia para resolver corresponda a la entidad que haya constituido la Gerencia:
 1. Elaborar proyectos de planes de ordenación territorial y urbanística, así como realizar todos cuantos trámites sean precisos para que la Administración competente pueda resolver sobre su aprobación.
 2. Elaborar Programas de Actuación Urbanizadora para la realización de actuaciones urbanizadoras a ejecutar en régimen de gestión directa, así como realizar todos cuantos trámites sean precisos para que la Administración delegante pueda resolver sobre su aprobación.
 3. Elaborar proyectos de urbanización y de obras públicas ordinarias.
 4. Redactar y tramitar proyectos de reparcelación.
 5. Redactar y tramitar proyectos de expropiación forzosa.
 6. Preparar cualquier clase de documentos y proyectos de índole urbanística que deba aprobar la correspondiente entidad local.
 7. Ejecutar materialmente planes, programas y proyectos, incluso mediante la contratación de las obras y servicios correspondientes.
- b. Actividades jurídico-administrativas, incluso si suponen ejercicio de función pública o autoridad, tales como las de:
 1. Otorgar licencias urbanísticas.
 2. Dictar órdenes de ejecución.
 3. Gestionar la inspección técnica de construcciones.
 4. Declarar el estado de ruina.
 5. Tramitar y resolver los expedientes de venta y sustitución forzosa.
 6. Ejercer la inspección urbanística.
 7. Tramitar y resolver expedientes de restauración de la legalidad.
 8. Tramitar y resolver expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas.
 9. Ejercer los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas al efecto.
 10. Expedir cédulas urbanísticas.
- c. La gestión del patrimonio público del suelo o de cualesquiera otros bienes que se le encomiende, incluyendo la adquisición, posesión, reivindicación, administración, gravamen y enajenación de toda clase de bienes; así como la asunción de facultades fiduciarias de disposición, correspondiendo en este caso las dominicales a la entidad local correspondiente.

2. En ningún caso podrá atribuirse a las gerencias la competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias. También podrán ostentar la condición de beneficiarias de la expropiación forzosa cuando proceda para el cumplimiento de las competencias y fines que se le hayan atribuido.

Subsección II. Sociedades urbanísticas.

Artículo 18. Sociedades urbanísticas.

1. La Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las Diputaciones Provinciales y los Municipios, así como sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público o participadas mayoritariamente por éstas, podrán crear sociedades urbanísticas para alguno de los fines siguientes:

- a. Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
- b. Consultoría y asistencia técnica.
- c. Prestación, implantación, ampliación, conservación o mantenimiento de servicios.
- d. Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras y servicios resultantes.

2. Las sociedades urbanísticas deberán ser de capital mayoritariamente público y podrán revestir cualquiera de las formas de personificación admitidas por el Derecho privado que conlleve limitación de la responsabilidad de los socios o miembros.

Se registrarán por las normas que regulen con carácter general la forma de personificación que adopten, sin perjuicio de la aplicación preferente de las disposiciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y de este Reglamento.

Su creación no requerirá en ningún caso expediente de municipalización o, en su caso, provincialización.

3. En los estatutos sociales o, en su defecto, en el acuerdo de constitución de estas sociedades se incluirán las bases de colaboración con otros entes públicos y personas privadas que vayan a participar en ellas, las cuales contemplarán los aspectos técnico-urbanísticos, económico-financieros, de gestión y explotación de las obras o servicios resultantes de la actuación.

Las aportaciones sociales podrán hacerse en efectivo o en cualquier clase de bienes y derechos valables económicamente, pertenecientes tanto a su patrimonio ordinario como a sus patrimonios públicos de suelo.

La sociedad urbanística revestirá siempre la forma de sociedad en la que la responsabilidad se encuentre limitada a su aportación de conformidad con la normativa aplicable.

4. Las Administraciones públicas y sus organismos dependientes o adscritos, y las sociedades urbanísticas creadas por aquéllas o cualquiera de éstos, podrán suscribir convenios de cualquier naturaleza, con fines de colaboración en los términos autorizados por la legislación aplicable.

Dichas sociedades urbanísticas, como entidades creadas específicamente para el desarrollo de las funciones contenidas en el último párrafo del número 2 del artículo 7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, podrán recibir directamente la atribución o el encargo de la realización de las tareas mencionadas, siempre y cuando no impliquen el ejercicio de autoridad.

Cuando su capital sea íntegramente público, para la encomienda de gestión de una determinada prestación podrán constituir, cuando así se especifique en sus estatutos sociales, medios propios de las Administraciones que participen en ellas, en los términos de la legislación sobre contratos del sector público.

5. El objeto social podrá referirse al desarrollo en general de todas o algunas de las anteriores actividades o circunscribirse a las que deban desarrollarse en relación con determinado tipo de actuaciones urbanísticas o una actuación concreta, en uno o varios Municipios, de la misma o distinta provincia, o en todo el territorio de la Comunidad Autónoma, según proceda.

Para la realización del objeto social, la sociedad urbanística podrá:

- a. Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice la legislación aplicable, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del ámbito correspondiente.
- b. Recibir de la Administración de la cual dependan directamente cesiones de bienes de cualquier naturaleza, incluso integrantes del patrimonio público del suelo, ya sea de forma onerosa o gratuita, o mediante su aportación al capital social de la misma.

Si la Administración urbanística actuante optara por aportar o transmitir a la sociedad los terrenos o aprovechamientos urbanísticos de que sea propietaria y resulten afectados por la actuación urbanística encomendada, esta aportación o transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie, o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.

- c. Administrar, conservar y gestionar dichos bienes en el caso de que no le sean cedidos o adscritos.
- d. Realizar convenios con particulares o las Administraciones u organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia o se vean afectados por la actuación, al mejor éxito de la gestión.
- e. Enajenar, incluso anticipadamente, los terrenos cuya transformación deba dar lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos previstos.
- f. Prestar los servicios implantados, hasta que, en su caso, sean formalmente asumidos por la Corporación local u Organismo competente.
- g. La gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme al destino que le es propio. A tal efecto, la sociedad urbanística podrá asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a la Administración o entidad local de que se trate.
- h. Las labores de gestión de las expropiaciones para la ejecución de planeamiento u obras determinadas, sin perjuicio de las actuaciones que correspondan a la Administración expropiante.

También podrán ostentar la condición de beneficiarias de la expropiación forzosa cuando proceda para dar cumplimiento a su objeto social y fines.

6. Las sociedades urbanísticas deberán adjudicar los contratos que celebren con terceros para la ejecución de las obras correspondientes con arreglo a las normas que le sean de aplicación de la legislación sobre contratos del sector público.

7. En caso de extinción, la liquidación de las sociedades urbanísticas se realizará en los términos previstos en sus estatutos y en la legislación que sea aplicable por razón del tipo de sociedad de que se trate.

Subsección III. Consorcios urbanísticos.

Artículo 19. Consorcios urbanísticos.

1. Las Administraciones públicas podrán consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.

2. Los consorcios no podrán tener por objeto funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas.

3. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio en el que se especifiquen las bases de su participación.

La participación de personas privadas en ningún caso podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

4. La aprobación de los estatutos del consorcio se llevará a cabo de forma simultánea a la aprobación del convenio, en su caso interadministrativo de colaboración, y determinará la atribución a aquel de las competencias administrativas pertenecientes a las Administraciones consorciadas que en dichos estatutos se especifiquen.

En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:

- a. La competencia para establecer o determinar impuestos, pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de tasas y precios públicos y su percepción.
- b. La competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias. También podrán ostentar la condición de beneficiarias de la expropiación forzosa cuando proceda para dar cumplimiento a su objeto social y fines.

5. Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto, dando cumplimiento a lo dispuesto en el número 2 del artículo 18 del presente Reglamento.

6. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicarán, para su eficacia, en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha*.

SECCIÓN III. SUJETOS DE LA EJECUCIÓN PRIVADA.

Artículo 20. Ejecución privada de actuaciones urbanizadoras.

Las personas particulares, sean o no propietarias de terrenos, podrán intervenir en la ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta para la designación de la condición de urbanizador y para la ejecución de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en el presente Reglamento, así como, supletoriamente, en la normativa reguladora de los contratos del sector público, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 125 del referido Texto Refundido.

Artículo 21. Ejecución privada de actuaciones edificatorias.

Las personas particulares podrán desarrollar actuaciones edificatorias en las condiciones y con requisitos establecidos en los Títulos V y VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

SECCIÓN IV. ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.

Artículo 22. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

1. Las personas interesadas podrán participar en la gestión de la ejecución de la actividad urbanística mediante la creación y participación, voluntaria u obligatoria, en Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. Son Entidades Urbanísticas Colaboradoras:

- a. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico que voluntariamente se constituyan por una o varias de las personas propietarias de terrenos afectados por una actuación urbanística, siempre que representen más de la mitad de la superficie de su ámbito, computada de conformidad con lo dispuesto en la letra d del apartado A del número 1 del artículo 24 de este Reglamento.

Podrá tener cualquiera de los siguientes fines:

1. Competir por la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora.
 2. Colaborar con quien pretenda o haya sido designado adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora.
 3. Ser cesionario de la condición de adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora, en los términos del artículo 99 de este Reglamento.
 4. En suelo urbano de los Municipios exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, gestionar la ejecución de un proyecto de obras públicas ordinarias por encomienda del Municipio correspondiente.
- b. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación que de manera voluntaria u obligatoria se constituyan, integrando a la totalidad de las personas

propietarias de terrenos lucrativos comprendidos en un ámbito en el que el planeamiento de ordenación territorial y urbanístico les imponga, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo V del Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la obligación del mantenimiento de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos.

Artículo 23. Naturaleza y régimen jurídico.

1. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras tienen personalidad jurídica propia y carácter administrativo, estando sujetas a la tutela de la Administración urbanística actuante.

2. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras se rigen por lo dispuesto con carácter general en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, en este Reglamento, y en particular en los propios Estatutos de la entidad.

3. Los estatutos de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras deben atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración urbanística actuante. Asimismo deben constar en los estatutos:

- a. Datos generales de la entidad, tales como denominación, domicilio de la entidad, fines e indicación del municipio o municipios en cuyo término se sitúa la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad.
- b. Ámbito de la actuación o actuaciones que comprendan, cuyas personas propietarias tengan el derecho o la obligación de formar parte de la entidad e instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.
- c. Condiciones de incorporación de nuevos miembros en las que, caso de que esta sea voluntaria, debe reconocerse el derecho de las personas propietarias afectadas por la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad a incorporarse a la misma, con idénticas condiciones, derechos y obligaciones que los miembros fundadores.
- d. Condiciones de representación, que deben respetar las siguientes reglas:
 1. Las personas físicas podrán y, en todo caso, las personas jurídicas y, en su caso, la Administración urbanística actuante deberán, designar una o varias personas físicas que les representen, solidariamente, en la entidad y en sus órganos de gobierno, si fueren designadas para formar parte del mismo. Las personas representantes deberán aceptar expresamente la representación.
 2. En los supuestos de fincas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuarán en su nombre quienes ostenten su representación legal o quienes éstas designen.
 3. Las cotitulares de una finca o derecho deben designar una o varias personas como representantes solidarios ante la entidad, sin perjuicio de responder todos ellos solidariamente de sus obligaciones; en su defecto, dicha persona representante debe ser designada por la Administración urbanística actuante.
 4. En el caso de que se designen varias personas representantes, sólo tendrá derecho de asistencia, voz y voto la que fuera designada en primer lugar y así sucesivamente, aun cuando asistieran a la reunión más de una. Las

personas representantes obligarán a su representada en todo caso y sin excepción, debiendo el miembro de la entidad estar y pasar por lo actuado por ellos en tanto no les sustituya y notifique fehacientemente a la entidad los datos que identifiquen a la persona sustituta y acredite la aceptación de éste.

- e. Derechos y obligaciones de los miembros de la entidad, con expresión de la cuota de participación o porcentaje en que cada finca deberá hacer frente a las obligaciones de carácter económico, así como las causas por las que habrán de ser revisadas, efectos de la revisión y modo de cálculo de los nuevos porcentajes.
- f. Determinación de los órganos de gobierno y administración de la entidad, de los cuales al menos uno será asambleario; su composición, sus facultades, y modo de nombramiento, separación y sustitución. Los estatutos establecerán si los cargos de los órganos de administración serán retribuidos o no y el modo de establecer la retribución.
- g. Recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la entidad.
- h. Determinación de los medios económicos de la entidad, modo de aprobación de sus presupuestos ordinarios o extraordinarios y de las normas para la recaudación de las cuotas o derramas que acuerden para su ejecución. Asimismo, modo de liquidación y rendición de cuentas y periodicidad con la que ésta habrá de tener lugar.
- i. Libros sociales y contables que la entidad habrá de llevar obligatoriamente, sin perjuicio de los que exijan las normas tributarias.
- j. Determinación de si la entidad estará sometida o no a un régimen de verificación contable obligatoria.
- k. Establecimiento de normas sobre separación, disolución y liquidación de la misma, nombramiento y cese de sus liquidadores. La separación de algunos de sus miembros o la extinción de la entidad no podrá tener lugar antes de que se haya dado cumplimiento a los fines para los que se creó y a los compromisos adquiridos con la Administración actuante, salvo que éstos hayan devenido de cumplimiento imposible, por razones sobrevenidas no imputables a la entidad, y así lo haya declarado la referida Administración o haya sido declarado por una resolución judicial firme.
- l. Con carácter potestativo, régimen sancionador de los incumplimientos en que incurran los miembros de la entidad.

4. Los acuerdos de los órganos de gobierno de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras deben adoptarse por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum superior para determinados supuestos.

5. A las aportaciones de terrenos a las Entidades Urbanísticas Colaboradoras les será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 70 de este Reglamento, en lo que respecta al régimen fiscal aplicable.

Artículo 24. Constitución.

1. Para la constitución de una Entidad Urbanística de Colaboración deben seguirse los siguientes trámites:

- A. En el caso de Agrupaciones de Interés Urbanístico, éstas se constituirán mediante escritura pública en la que consten o a la que se incorporen:
 - a. Voluntad de los miembros fundadores de proceder a su constitución.
 - b. Datos identificativos de la persona o personas que la constituyan.
 - c. Descripción de las fincas de las que sean personas titulares los miembros fundadores, con acreditación de los títulos que se posean sobre las mismas, y, en su caso, inscripción registral de los mismos, y determinación de la cuota de participación en la entidad atribuida a cada una de ellas y de la atribuida a cada uno de los miembros, que será la suma de las atribuidas a las fincas de su propiedad.
 - d. Plano topográfico del ámbito de la actuación, en el que, sobre la base de cartografía parcelaria catastral, se acredite que los miembros de la Agrupación cuentan con poder dispositivo sobre más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa, sin que a estos efectos computen las superficies de terrenos de naturaleza demanial.
 - e. Composición de sus órganos de gobierno y administración y acuerdos de distribución de cargos o de otra naturaleza que se adopten en el acto fundacional.
 - f. Representantes designados por las personas físicas o jurídicas miembros de la entidad, con indicación del orden en que se efectúa dicha designación.
 - g. Delegación o delegaciones de facultades que, en su caso, se efectúen por los órganos de gobierno y administración a favor de uno o varios de sus miembros o de terceras personas.
 - h. Designación, en su caso, de persona experta o expertas independientes que lleven a cabo la verificación de cuentas de la entidad.
 - i. Estatutos de la entidad.
- B. En el caso de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación:
 - a. La formulación de la iniciativa de su constitución, a la que se debe acompañar una propuesta de estatutos, elaborada por todas o algunas de las personas propietarias afectadas por la actuación urbanística de que se trate, o bien por la Administración urbanística actuante, de oficio o a instancia del agente urbanizador o de una o varias de tales personas propietarias.

Sólo cabrá promover la iniciativa en aquellas actuaciones en las que el planeamiento imponga el mantenimiento por las personas propietarias de terrenos de las obras de urbanización, incluyendo el de las dotaciones y los servicios públicos de ésta.

- b. La notificación por la Administración urbanística actuante de la propuesta de estatutos a las personas propietarias y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días.
- c. En caso de iniciativa particular, la Administración urbanística actuante debe efectuar la notificación prevista en la anterior letra b antes de un mes desde la presentación de la propuesta con su documentación completa.

- d. Una vez finalizado el plazo de audiencia, la Administración urbanística actuante deberá resolver sobre la aprobación de los estatutos, optando entre aprobarlos tal como fueron presentados o con las modificaciones que procedan, o bien denegar motivadamente su aprobación.

El acuerdo aprobatorio debe publicarse en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha*, incluyendo como anexo los estatutos, y notificarse a las personas propietarias e interesadas citadas en la letra b anterior.

- e. En caso de iniciativa particular, siempre que se hubiera realizado el trámite de audiencia, el Municipio debe notificar el acuerdo previsto en la letra anterior antes de tres meses desde la presentación de la propuesta con su documentación completa, transcurridos los cuales los estatutos se entienden aprobados, y sus promotores pueden efectuar la publicación y las notificaciones citadas en la letra anterior.
- f. La entidad debe constituirse antes de un mes desde la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, mediante escritura pública en la que consten los extremos contenidos en la letra A anterior, salvo el señalado en la precedente letra d.

La escritura pública de constitución será otorgada por la Administración actuante y las personas propietarias que lo deseen, considerándose miembros de la entidad todos los que estuvieren afectados por la actuación urbanística de que se trate, de manera forzosa, aunque no concurrieren a su otorgamiento.

- g. Cuando la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación coincida con la tramitación del procedimiento de un instrumento con el que guarde directa relación, podrán simultanearse ambos procedimientos hasta su fase de aprobación.

2. Una vez constituida la entidad, su reconocimiento como Entidad Urbanística Colaboradora quedará supeditado a su inscripción en el Registro administrativo regulado en la sección 5ª del Capítulo III del Título I de este Reglamento, que será obligatoria y puede ser instada por la Administración urbanística actuante o por la propia entidad. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico adquirirán naturaleza pública desde el momento en que la Agrupación, o el urbanizador con el que colabore, resulte adjudicatario del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Una vez se realice la inscripción de la constitución de la entidad, la Agrupación de Interés Urbanístico podrá instar la práctica en el Registro de la Propiedad correspondiente de nota al margen de la finca de quedar afecta a los fines y objeto de la entidad de que se trate; mientras que la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación deberá practicar tal inscripción, sin que por ello tenga carácter constitutivo de la obligación, salvo que ya constare en idénticos términos, por haber tenido acceso al Registro de la Propiedad a través del Proyecto de Reparcelación.

3. Las actuaciones realizadas desde la formalización de la iniciativa para la constitución de la entidad hasta su inscripción en el registro regulado en el artículo 28 de este Reglamento serán válidos y eficaces, obligando a sus miembros, si las mismas son asumidas como propias de la entidad mediante acuerdo de su órgano de gobierno o administración, según dispongan los Estatutos, posterior a la citada inscripción.

4. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras deben comunicar a la Administración urbanística actuante cualquier modificación que se produzca de los acuerdos comprendidos en la escritura de constitución, modificaciones que se llevarán a efecto en la forma que establezcan sus Estatutos.

Para su acceso al Registro regulado en el artículo 28 de este Reglamento, todos los acuerdos deberán protocolizarse en escritura pública, salvo los de nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y la administración de la entidad y de la verificación de sus cuentas, en su caso, que podrán inscribirse mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia, cuyas firmas estén notarialmente legitimadas.

Artículo 25. Afección de fincas.

1. A partir de la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora, la incorporación de las personas propietarias a la misma determina la afección de sus fincas, con carácter real, a los fines y obligaciones de la entidad.

2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una Entidad Urbanística Colaboradora implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones de la persona transmitente, entendiéndose incorporado a la adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 26. Responsabilidades de los miembros.

1. Cuando se impongan multas o sanciones a las entidades urbanísticas colaboradoras, todos los miembros estarán obligados a su pago en proporción a su cuota de participación en la entidad.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la entidad podrá exigir a quienes hayan determinado que se impute a la entidad la comisión de la infracción o hayan percibido los beneficios derivados de la misma que reembolsen al resto de miembros el importe por éstos soportado, solidariamente si fueren varios y, en el caso de que no sean responsables pero hayan obtenido beneficios, hasta el límite del importe en que se cuantifiquen éstos. Si la infracción ha sido cometida por culpa o negligencia grave de la persona o personas encargadas del gobierno y administración de la entidad, ésta podrá reclamar las cantidades satisfechas a quienes deban responder del acto lesivo.

2. Cuando algún miembro de una entidad incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de la misma puede exigir judicialmente su cumplimiento, instar al Municipio

para que exija el pago de las cantidades adeudadas, mediante el procedimiento administrativo de apremio, o ambas cosas a la vez.

3. La Administración actuante vendrá obligada, por sí misma o por medio de las Administraciones en las que hayan delegado las labores de recaudación, a iniciar el expediente administrativo de apremio dentro del plazo de un mes desde que fuere requerida para ello.

Las cantidades adeudadas se acreditarán mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad de que trate, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia.

Artículo 27. Disolución.

1. La disolución de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras se produce:

- a. Por acuerdo de la Administración urbanística actuante, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad.
- b. En el caso de Agrupaciones de Interés Urbanístico que tengan adjudicada a su favor la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora, cuando se produzca la resolución de dicha adjudicación en los términos regulados en la sección V del Capítulo II del Título III de este Reglamento.
- c. En el caso de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, cuando se declare por la Administración urbanística actuante la desaparición de las circunstancias objetivas que determinaron su constitución.
- d. Por haber devenido de cumplimiento imposible los compromisos, fines y obligaciones asumidos, por razones sobrevenidas no imputables a la entidad, y así lo haya declarado la Administración actuante o haya sido declarado por una resolución judicial firme.

2. El acuerdo de disolución de la entidad debe notificarse a las personas propietarias y titulares de derechos afectadas que consten en el Registro de la Propiedad, así como inscribirse en el Registro a que se refiere el artículo siguiente.

3. Una vez constatada la causa de disolución, se abrirá el período de liquidación en el que la entidad deberá proceder a cancelar todas sus obligaciones y distribuir los bienes y derechos de que aun sea titular, en su caso, entre sus miembros, en la forma prevista en los Estatutos sociales.

Las operaciones de liquidación se protocolizarán por las personas encargadas de la liquidación en escritura pública, la cual igualmente deberá inscribirse en el Registro a que se refiere el artículo siguiente.

SECCIÓN V. EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.

Artículo 28. El Registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

1. En cada una de las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística existirá un registro y un archivo administrativos de Programas de Actuación Urbanizadora y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. En este Registro se inscribirán los Programas de Actuación Urbanizadora y se custodiará un ejemplar completo de su contenido documental, el cual acreditará, a todos los efectos legales, su contenido.

Además, en el Registro se inscribirá la constitución y sucesivas modificaciones de la escritura de constitución y estatutos de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras y de las demás circunstancias previstas en este Reglamento.

Estarán legitimados para promover la inscripción la Administración actuante y los miembros de los órganos de gobierno y administración de la entidad que tengan atribuida su representación o la facultad de expedir certificación de sus acuerdos.

3. El Registro se organizará en base a las siguientes Secciones:

- Sección Primera. Programas de Actuación Urbanizadora.
- Sección Segunda. Agrupaciones de Interés Urbanístico.
- Sección Tercera. Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación.

4. Cada Sección del Registro constará de un Libro Registro en el que se practicarán por el personal funcionario encargado del mismo, previa apertura de expediente, los asientos de:

- a. Inscripción del Programa o constitución de la entidad.
- b. Modificaciones de los datos que se consignen en el asiento anterior.
- c. Anotación complementaria, en caso de que se produzcan actos o circunstancias que afecten a la validez o eficacia de los actos inscritos con independencia de su origen
- d. Cancelaciones, en caso de que tenga lugar la pérdida de vigencia de los actos que dieron lugar a la correspondiente inscripción por cualquier circunstancia.
- e. Anotaciones de rectificación, en caso de que sean detectados errores materiales, de hecho o aritméticos. Se practicarán de oficio o a instancia de persona interesada.
- f. Notas marginales, con la finalidad de dejar constancia de actos relevantes relacionados con el correspondiente asiento en atención a su relación con su contenido y naturaleza.

5. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística comunicará a la Administración urbanística actuante las inscripciones que se practiquen en el Registro, viniendo obligada ésta a notificarla a la propia entidad y, en su caso, a las demás personas que tengan la condición de interesadas.

En el caso de que la inscripción haya sido solicitada por la propia entidad, también deberá notificarse a ésta cuando se lleve a efecto o, en otro caso, las circunstancias que determinen la denegación de la inscripción.

6. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, de conformidad con la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas, certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas y custodiados.

Artículo 29. Actos inscribibles en cada una de las Secciones.

1. En la Sección Primera de Programas de Actuación Urbanizadora serán objeto de inscripción las certificaciones de los actos de aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a que se refiere el artículo 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, al que se acompañará la documentación a que se hace referencia en el número 1 del artículo 101 de este Reglamento, junto con el documento en que se haya formalizado la garantía de promoción y de retribución.

Además se acompañará informe técnico jurídico del Municipio sobre la adecuación de la documentación comprensiva del Programa de Actuación Urbanizadora a los informes previstos en el número 1 del artículo 122 y en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, evacuados por el órgano de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística que tenga atribuida su emisión.

En esta Sección se inscribirán igualmente las resoluciones aprobatorias de los diferentes instrumentos de gestión que se redacten en ejecución del Programa, que quedarán depositadas en el Registro junto con los demás documentos que proceda conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

2. En la Sección Segunda de Agrupaciones de Interés Urbanístico será objeto de inscripción el documento de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico, así como cualesquiera actos y acuerdos que modifiquen los acuerdos adoptados en el mismo, los de su disolución y liquidación.

A la solicitud de inscripción se acompañará copia autorizada de la escritura pública de los acuerdos adoptados o certificación cuyas firmas hayan sido legitimadas notarialmente, según proceda.

3. En la Sección Tercera de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación serán objeto de inscripción los actos relativos a:

- a. Su constitución, para lo cual se acompañará a la solicitud copia, debidamente diligenciada, del expediente administrativo tramitado comprensivo de la realización del trámite de información pública, el certificado acreditativo del acuerdo municipal

de aprobación y designación de persona representante y copia autorizada de la escritura otorgada para su constitución con el contenido a que hace referencia el apartado f de la letra B del número 1 del artículo 24 de este Reglamento, haciendo constar el número de inscripción en la sección primera del Registro del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente al ámbito de planeamiento que constituye su ámbito territorial.

- b. Los apoderamientos especiales, para lo cual se acompañará a la solicitud copia autorizada de la escritura de apoderamiento.
- c. La modificación del título constitutivo o de sus estatutos. A este efecto se acompañará a la solicitud copia, debidamente diligenciada, de todo lo actuado por la entidad, de conformidad a sus Estatutos, para llevar a cabo la modificación acordada y copia autorizada de la escritura.
- d. Los acuerdos relativos al nombramiento y cese de las personas encargadas de su gobierno, administración y, en su caso, verificación de cuentas, para lo cual se acompañará a la solicitud certificación de los acuerdos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, cuyas firmas haya sido legitimadas notarialmente.
- e. La disolución y liquidación de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación. A este efecto se acompañará a la solicitud copia de los acuerdos que con tal contenido se hayan adoptado por el órgano de la Entidad que determinen sus estatutos y del Municipio.

Artículo 30. Procedimiento de inscripción.

1. Para la práctica del asiento de inscripción de los actos relacionados en el artículo anterior, la Administración urbanística actuante o, en su caso, las personas legitimadas en este Reglamento solicitarán la inscripción que en cada caso proceda, acompañando a la misma la documentación precisada con las diligencias o testimonios que garanticen su autenticidad, junto con la certificación administrativa del órgano competente de la Administración que haya dictado el acto, en su caso.

2. Los documentos precisos para la inscripción pretendida se presentarán tanto en papel como en soporte informático. En caso de que la documentación no fuera completa o adoleciera de defectos formales, se requerirá a la Administración o persona que hubiere interesado la inscripción a fin de que proceda a subsanar la falta indicada, en los términos de la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas.

3. Se denegará la inscripción si, una vez requerida de subsanación, la documentación es incompleta, tuviera defectos formales o no estuviera formalizada en los términos que en cada caso se regulen, así como si la misma incumpliese cualquiera otros requisitos legales.

4. El plazo para proceder a la inscripción será de dos meses desde la presentación de la documentación. En caso de que fuere necesario formular el requerimiento para la subsanación de la solicitud regulado en este artículo, el plazo para la inscripción quedará en suspenso por el tiempo que medie entre la notificación del mismo y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, durante el transcurso del plazo concedido.

Si hubiera transcurrido el plazo regulado en el párrafo anterior sin que se haya producido la inscripción, se entenderá activa la habilitación prevista en el artículo 31 de este Reglamento, pudiéndose además aprobar el proyecto de urbanización o iniciar las obras de urbanización del ámbito.

5. Una vez practicada la inscripción se notificará a la Administración, Agrupación o Entidad que la solicitó, pudiendo expedirse certificaciones de la misma a favor de quienes las interesen.

Artículo 31. Efectos de la inscripción.

1. La inscripción de los Programas de Actuación Urbanizadora habilitará a la Administración actuante a publicar en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el acuerdo de aprobación y adjudicación de dichos Programas previsto en el número 6 del artículo 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

2. Será requisito para la aprobación del proyecto de reparcelación la acreditación de la inscripción del Programa que se ejecute en el Registro regulado en esta Sección, salvo que dicho proyecto se tramite conjuntamente al correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

En todo caso sin dicha inscripción no podrá darse inicio efectivo a la ejecución de las obras de la actuación urbanizadora, salvo aquellas que se refieran a sistemas generales cuya ejecución fuese preciso adelantar en los términos de este Reglamento.

3. La inscripción de la constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora supone su reconocimiento como tal y la adquisición de personalidad jurídica, si no la tuviere ya conforme a la legislación general, así como la habilitación para el ejercicio de las funciones que les resulten propias, conforme dispone el número 2 del artículo 24 de este Reglamento.

TÍTULO II. REPARCELACIÓN.

CAPÍTULO I. CONCEPTO, OBJETO Y CLASES DE REPARCELACIÓN.

Artículo 32. Concepto y objeto.

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación material de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, continua o discontinua, delimitada para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, con la finalidad de su división ajustada a éste y con adjudicación de las nuevas fincas o parcelas a la Administración correspondiente, al agente responsable de la ejecución en pago de su gestión y de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación y a las personas propietarias, en este caso en proporción a sus respectivos derechos.

A los efectos dispuestos en este Título II, tendrá la consideración de agente responsable de la ejecución el Agente urbanizador, edificador o rehabilitador adjudicatario de la ejecución del Programa de que se trate o aquél a quien se encomiende la ejecución de la obra pública ordinaria o del Plan o Programa de Singular Interés.

2. La reparcelación podrá tener uno o varios de los siguientes objetos:

- a. La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.
- b. La creación de las nuevas fincas resultantes del planeamiento urbanístico.
- c. La regularización de las fincas o parcelas existentes.
- d. La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- e. La adjudicación a la Administración municipal de las fincas que, de conformidad a la legislación aplicable y al concreto instrumento de planeamiento, deban ser cedidas a aquélla para la implantación de dotaciones, equipamientos o servicios públicos.
- f. La adjudicación, en su caso, a la Administración actuante, o a cualquiera de los sujetos a que se refiere el número 2 del artículo 42 de este Reglamento, de las parcelas precisas para materializar el porcentaje que le corresponda del aprovechamiento tipo, en virtud de la participación pública de las plusvalías generadas por la acción urbanística, cuyo coste de urbanización para su conversión en solar será soportado por las personas propietarias de las fincas, parcelas o aprovechamientos existentes.
- g. La adjudicación a la Administración actuante del excedente de aprovechamiento, con carácter fiduciario, y con el destino que proceda con arreglo al planeamiento.
- h. La adjudicación, en su caso, al agente responsable de la ejecución de las parcelas que legalmente le correspondan en pago de su gestión y de la asunción, a su cargo, de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación, así como de las demás fincas resultantes que pudieran corresponderle conforme al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística y en este Reglamento.
- i. La sustitución en el patrimonio de las personas propietarias, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas o parcelas originarias por las resultantes de la ejecución; y la adjudicación a éstas de las demás fincas resultantes que pudieran corresponderles conforme al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística y en este Reglamento.

3. La reparcelación podrá verificarse bien mediante agrupación instrumental de las fincas de origen o bien por sustitución de éstas por las fincas de resultado correspondientes, en los términos establecidos en la normativa hipotecaria, debiendo señalar el proyecto que al efecto se elabore la opción que adopte.

4. Se aplicarán a la reparcelación supletoriamente las reglas de la expropiación forzosa y las contenidas en la legislación de suelo estatal a efectos de valoraciones.

Artículo 33. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa.
2. La reparcelación voluntaria será aquella realizada de común acuerdo por las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación, continua o discontinua, o, en su caso, por aquéllas en unión del agente responsable de la ejecución, con las condiciones y por el procedimiento establecido en el artículo 58 del presente Reglamento. En todo caso, la reparcelación voluntaria se formalizará en escritura pública y gozará de preferencia respecto de la reparcelación forzosa.
3. La reparcelación será forzosa cuando la Administración actuante la imponga, de oficio o a instancia del agente al que se encomiende el desarrollo de la actuación, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento, y en todos los casos en los que durante la tramitación como voluntaria ésta deje de reunir los requisitos precisos para ser considerada como tal.

Artículo 34. Reparcelación económica.

1. La reparcelación podrá ser económica:
 - a. Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en la totalidad de su superficie o, de al menos, el veinticinco por ciento de la superficie total de aquélla.
 - b. Cuando, aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten las personas propietarias que representen al menos dos tercios de la superficie total de la unidad de actuación.
2. La reparcelación económica se limitará a:
 - a. La redistribución material de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico y a establecer las indemnizaciones sustitutorias entre los afectados, en el supuesto previsto en la letra a del número anterior.
 - b. El establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias, con las rectificaciones en la configuración y linderos de las fincas iniciales que sean pertinentes y las adjudicaciones en favor del agente responsable de la ejecución, si es distinto de las personas propietarias, y de la Administración actuante que procedan.

Artículo 35. Normalización de fincas.

1. La reparcelación podrá limitarse a la regularización física de las fincas con la finalidad de adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, pudiendo tramitarse con independencia de un Programa.
2. La normalización de fincas podrá hacerse por manzanas completas o parte de ellas, previa delimitación a estos efectos de una unidad de actuación en la forma prevista en el presente Reglamento.

3. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al quince por ciento, ni a las edificaciones existentes.
4. Las diferencias no superiores al quince por ciento se compensarán en metálico, con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 61 del presente Reglamento.
5. El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se valorará de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 61 del presente Reglamento.

Artículo 36. Supuestos en que es innecesaria la reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- a. Cuando el Plan se ejecute por expropiación.
- b. Cuando se declare la no concurrencia de ninguna de las causas que se enumeran en el número 2 del artículo 32 del presente Reglamento.
- c. Cuando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre las personas propietarias.

CAPÍTULO II. ÁREA REPARCELABLE, GASTOS DE URBANIZACIÓN Y APLICACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 37. Área reparcelable.

1. El área objeto de reparcelación, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.
2. En el caso de delimitación de áreas reparcelables de superficie inferior a la de la unidad de actuación, la recepción de las obras de urbanización se condicionará a la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de reparcelación que completen la superficie total de la unidad de actuación, con la finalidad de garantizar la completa urbanización de ésta, salvo que respecto del resto de terrenos de la unidad de actuación no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el número 2 del artículo 32 del presente Reglamento. Todo ello sin perjuicio de la recepción parcial y consiguiente puesta en funcionamiento y servicio de las obras e instalaciones ya ejecutadas, en los términos del número 6 del artículo 181 de este Reglamento.

Artículo 38. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de las personas propietarias de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

- a. Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de los de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b. Obras de saneamiento, incluyéndose las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras.
- c. Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación, potabilización, distribución domiciliaria de agua potable, de riego incluso procedentes de aguas recicladas y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, las infraestructuras comunes de telecomunicaciones y las de cualquier otro servicio público que estuviere previsto por el planeamiento.
- d. Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- e. Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

En esta letra se comprenden cualesquiera proyectos, estudios, informes o dictámenes que resulten exigidos por la legislación sectorial con incidencia en el territorio o por la Administración actuante; y los anuncios, tasas y precios públicos que deban ser abonados en el curso de la emisión de la resolución que proceda.

- f. Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, edificadora o rehabilitadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del agente responsable de la ejecución.
- g. Indemnizaciones que procedan a favor de personas propietarias o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste. Igualmente, los costes de realojo de quienes tengan derecho de retorno.
- h. Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el Programa de Actuación además:
 1. Las obras de nueva construcción, ampliación o reforzamiento de infraestructuras y servicios, existentes o no, exteriores a la unidad de actuación, que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. En tales costes se comprenden los de obtención del suelo preciso para su ejecución, así como los de constitución de servidumbres y los daños y perjuicios que por su implantación o ejecución se causen.
 2. Las obras de construcción de edificios de nueva planta o la rehabilitación total o parcial de los ya existentes, en los casos de que el Programa lo sea de Actuación Edificadora o Rehabilitadora. A todos los efectos, cuando el

Programa tenga esta naturaleza, aunque nada se dijera al respecto, la mención que en este Título se efectúa a costes de urbanización comprenderá también los que la edificación o la rehabilitación conlleven, o sólo estos, según disponga el propio Programa.

- i. Las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y tengan obligación de soportar las personas propietarias de las parcelas resultantes.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente responsable de la ejecución y que podrá repercutir a las personas propietarias de los solares resultantes, hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

3. El agente responsable de la ejecución tendrá derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos imputables a las obras e instalaciones precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por las personas propietarias de las parcelas resultantes o se autorice su repercusión a quienes efectivamente se preste el servicio. El derecho al resarcimiento se determinará conforme a la legislación en vigor al tiempo del comienzo de las obras de urbanización y los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante, que los fijará de conformidad al precio de adjudicación al contratista de tales obras.

Las cantidades que obtenga el agente responsable de la ejecución deberá trasladarlas a las personas propietarias de los solares resultantes en el caso en que éstas hayan abonado la totalidad de las cuotas que retribuyan las obras que haya resarcido la compañía suministradora, dentro de los treinta días siguientes a aquel en que los haya percibido. El pago de tales cantidades se efectuará a favor de quien sea propietario en el momento en que éste tenga lugar.

En el supuesto de que el resarcimiento se obtenga una vez recibida la obra de urbanización, será la Administración actuante la que lo perciba y aplique en la forma prevista en los párrafos anteriores.

4. Se garantizará el realojo de las personas ocupantes legales con residencia habitual en la actuación que deban ser desalojadas, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente y en este Reglamento.

Artículo 39. Anticipación de infraestructuras y servicios públicos.

1. Cuando razones técnicas hagan imprescindible anticipar la implantación de infraestructuras o servicios públicos que abarquen o presten servicio a más de una actuación urbanizadora, deberá determinarse por el instrumento de planeamiento

correspondiente que ámbitos deberán costearlos, estableciéndose igualmente el porcentaje de participación correspondiente a cada uno de ellos y fijándose el modo y tiempo en que deberán abonarlos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación urbanizadora, la Administración o las personas propietarias que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas, en los términos establecidos en los números precedentes de este artículo.

CAPÍTULO III. FORMALIZACIÓN DOCUMENTAL DE LA REPARCELACIÓN.

Artículo 40. Proyecto de reparcelación.

1. La reparcelación, en cualquiera de sus variantes, se formalizará documentalmente en un proyecto expresivo de su contenido, objeto y determinaciones.

2. El proyecto de reparcelación deberá constar como mínimo de los siguientes documentos:

- a. Memoria justificativa que incluirá la referencia al planeamiento para cuya ejecución se realiza, la relación de personas propietarias e interesadas afectadas por la reparcelación, la descripción de las fincas y derechos por ellas aportados, la determinación de las fincas resultantes y una propuesta de adjudicación de las mismas.
- b. Memoria económica expresiva de la valoración de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o demolerse para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, que deberá incluir la cuenta de liquidación provisional.
- c. Documentación gráfica compuesta, como mínimo, por los planos que se expresan en el artículo 47 del presente Reglamento.

3. Del proyecto de reparcelación y sus sucesivas modificaciones, en su caso, se acompañarán una copia en soporte papel y otra en soporte informático, en formato que contenga georeferenciadas las fincas de resultado y sea compatible con los habitualmente utilizados por el Municipio, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Una vez aprobado definitivamente, se aportarán tantas copias del documento final como exija la normativa hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Artículo 41. Contenido.

La memoria justificativa del proyecto de reparcelación deberá referirse como mínimo a los siguientes extremos:

- a. Antecedentes del planeamiento para cuya ejecución se realiza y demás circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurran. En el caso de que sea promovida por particular, se expresará el

título que le habilita para promoverlo y todos los datos que permitan su identificación.

- b. Descripción del área objeto de reparcelación, con expresión de la delimitación de las fincas originarias que lo integren y demás datos que permitan su correcta identificación en los términos exigidos por la normativa hipotecaria.
- c. Relación de personas interesadas afectadas por la reparcelación y criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas interesadas afectadas por la reparcelación. Tales derechos habrán de ser proporcionales a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en el área reparcelable.
- d. En su caso, criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- e. Criterios y propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
- f. Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.
- g. Determinación de las cargas que gravan las fincas originarias y sean compatibles con la ordenación, las cuales deban ser objeto de traslado, por subrogación real, a las fincas de resultado, de conformidad con la normativa hipotecaria.
- h. En su caso, determinación y justificación de los coeficientes de ponderación utilizados de conformidad a lo dispuesto en el número 3 del artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- i. Criterios de valoración de la compensación que debe recibir la persona propietaria que decline participar en la actuación, renunciando a que se le adjudique el aprovechamiento que en otro caso le correspondería.
- j. Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad a la normativa hipotecaria.
- k. Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Artículo 42. Relación de personas interesadas afectadas por la reparcelación.

1. La memoria justificativa habrá de contener una relación de personas interesadas afectadas por la misma, comprensiva de los datos que permitan su correcta identificación en los términos establecidos por la normativa hipotecaria.

2. Tendrán la consideración de personas interesadas afectadas por la reparcelación, aquellas que consten en Registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, las que aparezcan con tal carácter en registros fiscales en concepto de titulares de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados o de cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad y, en concreto, las siguientes personas:

- a. Las personas propietarias de los terrenos comprendidos en el ámbito del área reparcelable y, en su caso, los de terrenos o aprovechamientos afectados que hayan de hacer efectivo su derecho en la unidad de actuación de que se trate, debiéndose acreditar la titularidad que ostenten mediante certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de Propiedad, cuando estuviere inscrito, y en su defecto por cualquier otro medio válido en Derecho. En los casos en que exista un excedente de aprovechamiento sin que hayan sido determinadas las personas

propietarias a las que finalmente resultará atribuido, será la Administración actuante la que resultará adjudicataria con carácter fiduciario y tutelaré sus derechos en el expediente reparcelatorio.

- b. Las demás personas titulares de derechos reales sobre los terrenos, debiéndose acreditar la titularidad en la forma referida en la letra anterior.
- c. Los arrendatarios rústicos y urbanos.
- d. La Administración actuante en virtud de la cuota parte que le corresponda por el concepto de participación en las plusvalías derivadas de la actuación urbanizadora, edificadora o rehabilitadora.

En los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, podrán adjudicarse directamente las parcelas en las que se materialice dicha participación a cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público que designe la Administración actuante, adquiriendo ésta la condición de interesada.

- e. La Administración a la que deban efectuarse las cesiones de terrenos para la implantación de dotaciones, equipamientos o servicios públicos, cuando fuera diferente de la Administración actuante.
- f. El agente responsable de la ejecución por el concepto, cuando proceda, de pago en terrenos de los gastos de urbanización o, en su caso, edificación, en que incurra, los cuales deberán quedar gravados con condición resolutoria explícita que aseguren su retorno al propietario originario, en el caso de que éste así lo solicitara si se incumplieren las determinaciones del Programa. No será preciso el establecimiento de la condición si se acredita haber alcanzado con la persona propietaria pacto diferente o que se ha prestado garantía financiera suficiente en los términos de la legislación de contratos del sector público.
- g. Las compañías suministradoras cuando sean adjudicatarias de cualquier derecho sobre parcelas que el planeamiento destine al uso de infraestructuras-servicios urbanos.
- h. Cualesquiera otras personas interesadas que comparezcan y justifiquen su derecho o interés legítimo.

3. Las personas titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación serán adjudicatarias de las fincas resultantes que correspondan a su derecho por el mismo título de adquisición, en virtud del principio de subrogación real.

Artículo 43. Determinación de las fincas resultantes y propuesta de adjudicación.

1. La memoria justificativa contendrá una propuesta de adjudicación de fincas resultantes expresiva de los siguientes extremos:

- a. Descripción conforme a la normativa hipotecaria de todas y cada una de las fincas de resultado, lucrativas o no, y designación de la persona adjudicataria o las adjudicatarias de las mismas de entre las personas referidas en el artículo anterior, con expresión, en su caso, del título en que se efectúa la adjudicación.

Cuando las fincas que deban ser adjudicadas a la Administración actuante en virtud a su participación en las plusvalías derivadas de la actuación urbanizadora, edificadora o rehabilitadora sean sustituidas por el abono de su valor de conformidad a lo dispuesto en el artículo 132 de este Reglamento, se harán constar las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se haya sujetado la transmisión.

- b. Referencia, en su caso, a la finca o fincas o porciones de éstas aportadas a la reparcelación por la persona adjudicataria correspondiente que determine la adjudicación.
- c. Aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca resultante y coeficiente de participación de la misma en el aprovechamiento total y en los costes de urbanización de la actuación. En su caso, se hará constar igualmente la cuota de participación en los costes de conservación de aquélla.
- d. Cargas trasladadas, en su caso, a las fincas resultantes con referencia a la finca originaria aportada de la que procedan, en los casos previstos en el presente Reglamento y en la normativa hipotecaria correspondiente.
- e. Cargas que se impongan a las fincas de resultado por así disponerlo el planeamiento que se ejecuta o que resulten precisas para la funcionalidad de la edificación que se ejecute en las fincas de resultado.
- f. En los casos en que, por así preverlo el planeamiento que se ejecuta, se adjudiquen fincas cuya edificabilidad se sitúe en el subsuelo, suelo o vuelo y las personas adjudicatarias de cada uno de tales planos sean diferentes, el proyecto de reparcelación contendrá el régimen jurídico que regulará el ejercicio del derecho de propiedad por cada una de las personas adjudicatarias, determinando el modo de redacción del proyecto de edificación, el plazo para la solicitud de la licencia de obras, el plazo en que el proyecto de edificación deberá ser ejecutado, la asignación de las cuotas destinadas a sufragar la actuación, así como las reglas para la formulación de los estatutos de la comunidad de las personas propietarias resultante y la cuota de participación en la misma de cada una de ellas, cuando resulte precisa su constitución.

El incumplimiento de los plazos que se establezcan legitimará a la Administración actuante para dictar la precisa orden de ejecución en los términos establecidos en el número 2 del artículo 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Las parcelas resultantes que se adjudiquen a las personas propietarias sustituirán a las fincas por ellas aportadas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

SECCIÓN II. MEMORIA ECONÓMICA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Artículo 44. Indemnizaciones.

1. La memoria económica contendrá una sección expresiva de la valoración de las indemnizaciones que en su caso proceda abonar.
2. Será indemnizable el valor de los derechos, plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas o parcelas originarias o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento para cuya ejecución se redacta el proyecto.
3. La valoración se llevará a cabo en los términos previstos por el artículo 61 del presente Reglamento.

Artículo 45. Cuenta de liquidación provisional.

1. La memoria económica contendrá una cuenta de liquidación provisional con la distribución a prorrata entre todas las personas adjudicatarias de fincas resultantes de los gastos de urbanización expresados en el artículo 38 del presente Reglamento.

El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales del Programa, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes de relevante apreciación social y que supongan una rentabilidad económica extraordinaria, siempre que ésta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación en función de un riguroso estudio de mercado avalado por sociedad de tasación independiente.

2. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones a que se refiere el artículo anterior, así como las que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, determinándose la condición de acreedor o deudor en virtud del procedimiento establecido en la letra c del apartado 4 de la letra A del número 1 del artículo 53 y valorándose en los términos establecidos en el artículo 61 del presente Reglamento.
3. Se incluirán también como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinadas personas propietarias por virtud de lo dispuesto en el número 8 del artículo 60 del presente Reglamento.
4. La cuenta de liquidación establecerá un saldo en la forma prevista en el artículo 67 de este Reglamento. De resultar una persona propietaria acreedora neta, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupada previo pago del saldo que a su favor prevea la cuenta de liquidación y a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 46. Ejercicio del derecho a declinar la participación en la actuación.

1. La persona propietaria podrá declinar su participación en la actuación cuando los costes totales de la cuenta de liquidación provisional a que se refiere el número 1 del artículo anterior superen en más de un veinte por ciento los que hubieren sido establecidos en el acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora o Rehabilitadora.

2. La persona propietaria que decline cooperar deberá renunciar de manera firme y definitiva a resultar adjudicataria de aprovechamiento alguno en el proyecto de reparcelación del ámbito.

La renuncia deberá formalizarse en documento público notarial o formularse ante personal funcionario de la Administración actuante que actúe de fedatario, quien la reflejará en documento administrativo extendido con las debidas formalidades legales.

En este caso la Administración actuante podrá aplicar lo dispuesto en el número 2 del artículo 118 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, procediendo a la incoación del expediente para la determinación del justiprecio, y, en su defecto, se procederá conforme se establece en los números siguientes.

3. El proyecto de reparcelación se limitará a establecer la compensación que conforme a la legislación estatal de valoración corresponda, y adjudicará el aprovechamiento que hubiera correspondido a esta persona propietaria, de conformidad a las siguientes reglas:

- a. A la Administración actuante en la proporción que ésta decida, para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo.
- b. Al Agente responsable de la ejecución, si así lo solicitare, en su totalidad o en la parte que no haya sido adjudicada a la Administración, con el límite del cincuenta por ciento de ésta en el supuesto de que una o varias personas propietarias hayan solicitado participar en este aprovechamiento.
- c. En el supuesto de que una o varias personas propietarias hayan solicitado hacerse cargo del aprovechamiento de las personas propietarias que renuncien participar en el proceso, todas ellas serán adjudicatarias, en proporción a sus respectivos derechos, del aprovechamiento que no haya sido adjudicado a la Administración o al Agente responsable de la ejecución.
- d. A la Administración actuante, en el caso de que ninguna de las personas propietarias haya mostrado interés en hacerse cargo del mismo, con carácter fiduciario y con objeto de proceder a su subasta pública en los términos prevenidos en la legislación de bienes de las corporaciones locales. Esto mismo se efectuará cuando la persona adjudicataria incumpla su obligación de pago de la compensación que corresponda.

4. La persona adjudicataria o adjudicatarias de los aprovechamientos lo serán sujetas a la condición resolutoria explícita del pago de la compensación reconocida a la persona propietaria, salvo que consignen en la Administración actuante el importe que les corresponda satisfacer antes de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. Con esta finalidad, en el proyecto se harán constar la finca o fincas que quedan gravadas con la condición resolutoria en garantía del pago de la compensación reconocida a la persona propietaria que hubiera declinado su participación en la actuación, con indicación del

importe garantizado, que se distribuirá entre las fincas proporcionalmente al aprovechamiento correspondiente a cada una de ellas.

En otro caso, el pago de la compensación deberá realizarse en el plazo máximo de los treinta días siguientes a la aprobación definitiva del proyecto, salvo en el supuesto previsto en la letra d del número anterior, en cuyo caso el pago se efectuará dentro de los treinta días siguientes a aquel en que haya sido ingresado el precio de adjudicación en la tesorería de la Administración actuante. En este último supuesto, como excepción a lo dispuesto en el número 4 del artículo 45 de este Reglamento, la ocupación de los terrenos para la ejecución de las obras podrá tener lugar una vez aprobado definitivamente el proyecto, aun cuando el pago no haya tenido lugar.

5. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación no podrá ser ejecutado este derecho ni aun en los casos en que los costes de urbanización a que se refiere el artículo 38 del presente Reglamento se incrementen en el curso de la ejecución de las obras, en los supuestos previstos en el número 4 del artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y concordantes.

6. El ejercicio del derecho deberá realizarse en los plazos establecidos en el presente Reglamento. Se entenderá que las personas propietarias aceptan participar en el desarrollo, si expresamente no declinan hacerlo en la forma prevista en el número 2 de este artículo.

SECCIÓN III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Artículo 47. Planos y otros documentos del proyecto de reparcelación.

1. El proyecto de reparcelación deberá contener, como mínimo, los siguientes planos y documentación:

- a. Plano de situación de la unidad objeto de reparcelación en relación con el término municipal.
- b. Levantamiento topográfico de los terrenos integrantes de la unidad.
- c. Delimitación y descripción de la unidad objeto de reparcelación, con expresión de los linderos de las fincas aportadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
- d. Plano de ordenación urbanística detallada de la unidad de actuación incluyendo la calificación de las parcelas o fincas resultantes.
- e. Plano de adjudicación de las parcelas o fincas resultantes adjudicadas con expresión de sus linderos.
- f. Plano de superposición de las fincas aportadas y de las fincas adjudicadas.
- g. Fichas descriptivas y gráficas de cada finca de resultado, comprensivas de plano de la finca, definición de la zona susceptible de edificación, alineaciones obligatorias, retranqueos obligatorios, superficie, edificabilidad, aprovechamiento, uso, tipología, gravámenes y elementos arquitectónicos definitorios de la edificación que pueda ser construida, tales como número de plantas, volumen edificado y altura máxima.

2. Los planos deberán:

- a. Elaborarse utilizando, cuando resulte posible, las bases gráficas catastrales, de modo que resulten compatibles con el Catastro y los demás instrumentos coordinados con éste, en especial el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la prevalencia de la realidad física plasmada en plano topográfico suscrito por técnico competente, tal como se establece en el número 3 del artículo 51 de este Reglamento.
- b. Extenderse a la escala adecuada para la medición e identificación precisas de sus determinaciones, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.
- c. Formalizarse en soporte tanto convencional como informático, de modo que las fincas de resultado queden debidamente georeferenciadas y sea accesible para ser tratada esta información por el Municipio, el Registro de la Propiedad y el Catastro.

3. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas deberán ser uniformes y unívocas en la totalidad del proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 48. Elaboración y tramitación del proyecto de reparcelación.

1. El proyecto de reparcelación podrá ser redactado por el Agente responsable de la ejecución o quien aspire a ser designado como tal y, en todo caso, por la Administración actuante.
2. El proyecto de reparcelación sólo podrá tramitarse en ausencia del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora o del Plan o Proyecto de Singular Interés cuando su objeto se circunscriba a la normalización de fincas prevista en el artículo 35 o sea subsumible en los supuestos contemplados en el artículo 125, ambos del presente Reglamento.

En todos los restantes casos el proyecto de reparcelación se tramitará junto con la correspondiente a la actuación de Singular Interés o el Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora de la unidad de actuación correspondiente o con posterioridad y a consecuencia de la aprobación de éste y dentro de los plazos determinados en el convenio que formalice la persona adjudicataria del mismo.

3. Desde el momento en que la Administración lo autorice, en los supuestos de normalización de fincas y de obras públicas ordinarias, y desde que haya sido sometido a información pública, en los supuestos de Programas de Actuación Urbanizadora,

Edificadora o Rehabilitadora, podrá promoverse uno o varios proyectos de reparcelación para el ámbito de que se trate.

Artículo 49. Suspensión del otorgamiento de licencias.

1. La delimitación de la unidad de actuación, en su caso tras la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora, coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

2. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas afectadas por el Programa de Actuación o puedan perturbar el resultado de la reparcelación.

3. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la colocación de los terrenos en situación de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en los términos y por los conceptos previstos en la legislación general aplicable.

Artículo 50. Revisión de licencias concedidas con anterioridad al inicio del expediente de reparcelación.

1. Las licencias concedidas con anterioridad al paso de los terrenos a la situación de reparcelación podrán ser revisadas y dejadas sin efecto por la Administración que las otorgó, cuando sean incompatibles con la ejecución del planeamiento en los términos previstos en los siguientes números.

2. En los demás casos, cuando se estime que las obras autorizadas por la licencia pueden prejuzgar el resultado de la reparcelación o perjudicar el derecho de terceras personas interesadas, se podrá dejar sin efecto la licencia, previa indemnización de daños y perjuicios con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización. En el supuesto de que las obras autorizadas estén en curso de ejecución, se estará a lo dispuesto en el número 2 del artículo 162 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con previsión en el proyecto de reparcelación de la indemnización regulada en el mismo.

3. En todo caso, la anulación de la licencia se hará mediante acuerdo motivado y previa audiencia de las personas interesadas.

Artículo 51. Actuaciones preparatorias de averiguación de las circunstancias de las fincas y aprovechamientos afectados.

1. Las personas propietarias de inmuebles y las titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligadas a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. Del mismo modo, estarán obligadas a facilitar

cuantos datos resulten necesarios para la valoración de los bienes y derechos que resulten incompatibles con la ordenación.

2. La omisión, el error o la falsedad en las declaraciones a que se refiere el número anterior no podrán afectar al resultado objetivo de la reparcelación. No obstante, si se apreciase dolo o negligencia grave en las citadas declaraciones, deberá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

3. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el procedimiento de reparcelación.

4. Cuando existan litigios civiles respecto a la titularidad de bienes y derechos que se pongan de manifiesto en el procedimiento de reparcelación, el proyecto deberá calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda, debiendo la Administración actuante velar por la adecuada representación de los derechos e intereses en disputa o litigio a los solos efectos de la tramitación y resolución del procedimiento. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

5. Cuando en la unidad de actuación existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

Las superficies de los bienes de dominio y uso público ya existentes y obtenidos por entrega gratuita en cumplimiento de deberes legales se entenderán sustituidas por las que resulten como consecuencia de la ejecución del planeamiento urbanístico si aquéllas fueren iguales o inferiores a éstas. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en parcelas edificables.

6. En el caso de que la reparcelación traiga causa de un Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora, las personas propietarias sólo estarán obligadas a dar cumplimiento a lo previsto en el número 1 anterior a requerimiento de la Administración actuante o del Agente responsable de la ejecución o aspirante a serlo. En este último caso, no podrá formular requerimiento alguno sino desde que haya depositado la alternativa técnica del Programa en la Administración actuante.

Artículo 52. Actuaciones preparatorias de determinación de personas titulares afectadas y publicidad frente a terceros.

1. Desde el momento en que quepa promover la reparcelación de conformidad a lo dispuesto en el número 3 del artículo 48 de este Reglamento, la Administración actuante o la persona que lo promueva deberá interesar del Registro de la Propiedad correspondiente, mediante la comunicación pertinente, la práctica, de acuerdo con la normativa hipotecaria vigente, de nota al margen de cada finca afectada por el proyecto, así como la expedición de certificado registral de dominio y cargas.

2. No podrá tramitarse reparcelación alguna sin acreditar haber solicitado lo previsto en el número anterior.

3. La nota marginal tendrá la vigencia y producirá los efectos establecidos en la normativa hipotecaria aplicable.

4. Quien hubiera promovido la práctica de la nota marginal vendrá obligado a cancelar a su costa la misma, en los supuestos en que desista de la tramitación que le hubiere legitimado para solicitar su práctica o hubiere sido rechazada por la Administración actuante. Si así no lo hiciera, se ejecutará por la Administración a su costa.

SECCIÓN II. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA.

Artículo 53. Tramitación del proyecto de reparcelación forzosa.

1. Cuando la Administración actuante sea el Municipio, la tramitación del proyecto de reparcelación podrá seguir el procedimiento ordinario o, cuando proceda, un procedimiento simplificado, con arreglo a las siguientes reglas:

A. Procedimiento ordinario.

1. El proyecto de reparcelación forzosa, formulado por la Administración municipal, por el Agente responsable de la ejecución o por el aspirante a serlo, será objeto con carácter previo a su aprobación definitiva de los trámites previstos en este artículo.
2. Las solicitudes de aprobación de proyectos de reparcelación forzosa de iniciativa particular únicamente podrán ser objeto de un requerimiento de subsanación de deficiencias o subsanaciones documentales.
3. La persona titular de la Alcaldía del Municipio acordará, si considera que el proyecto reúne los requisitos establecidos en este Reglamento, someter el proyecto a información pública por un plazo mínimo de un mes. Con anterioridad a la primera publicación se notificará formalmente la incoación del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación individualmente a las personas interesadas en la reparcelación a que se refiere el número 2 del artículo 42 del presente Reglamento, haciendo constar que, en el plazo del trámite, deberá declararse formalmente la voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto, siempre que se hubiera producido el incremento de los costes de urbanización a que se refiere el número 1 del artículo 46 de este Reglamento.

La información pública se anunciará por edicto publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en el Municipio, sin perjuicio de la utilización de otros medios electrónicos.

En la notificación y edictos que se efectúen se dará cumplimiento a lo dispuesto en la letra b del número 4 artículo 119 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la advertencia de que, si la garantía no fuere presentada en plazo el urbanizador, podrá optar por percibir su retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando así lo prevea el Programa de Actuación Urbanizadora, o exigir a la Administración actuante a que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora.

El plazo de un mes comenzará a computarse desde el día siguiente de la última publicación del edicto. Sin perjuicio de la plena aplicación de los derechos a la información conferidos a las personas en el número 2 del artículo 78 de este Reglamento, durante este plazo, el proyecto de reparcelación deberá:

- a. Estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales.
 - b. Ser accesible, para consulta, por medios telemáticos.
4. Dentro del plazo regulado en el punto 3 anterior:
- a. Cualesquiera personas interesadas podrán formular las alegaciones, sugerencias, observaciones y reclamaciones que estimen oportunas.
 - b. Las personas propietarias deberán, además y en ejercicio de la facultad legalmente atribuida a tal fin, expresar o, en su caso, confirmar su voluntad en relación a la participación en la ejecución de la actuación, en los términos consignados en el artículo 46 de este Reglamento.
 - c. Las personas propietarias, el agente responsable de la ejecución y la Administración actuante podrán hacerse fehacientemente requerimientos recíprocos para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria a la que se refiere el número 8 del artículo 60 del presente Reglamento.

B. Procedimiento simplificado.

El agente responsable de la ejecución podrá impulsar la tramitación del proyecto de reparcelación forzosa por medio de procedimiento simplificado, llevado a cabo con intervención y bajo la responsabilidad de Notario, de acuerdo a las siguientes peculiaridades:

1. El documento a depositar en el Municipio y a protocolizar será el proyecto de reparcelación.
2. Durante la exposición pública del proyecto, el agente responsable de la ejecución llevará a cabo las actuaciones establecidas en el apartado 3 de la letra A del número 1 del presente artículo, indicando claramente el objeto y las características de su iniciativa, la Notaría donde esté protocolizado el proyecto de reparcelación, los datos que permitan identificar el ejemplar depositado en el Municipio y accesible por medios electrónicos y la

advertencia de que dentro del período de exposición pública desde la última publicación del anuncio, cualquier persona podrá comparecer en la Notaría para obtener copia del acta de protocolización del proyecto de reparcelación o solicitar que se le exhiba la misma. En caso de que solicite copia, los honorarios notariales devengados por su expedición serán satisfechos por la persona solicitante.

Asimismo se hará constar la posibilidad de formular alegaciones por cualquier persona interesada, así como la de consultar en el Municipio las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste.

3. El resto de la tramitación del proyecto de reparcelación, hasta su aprobación definitiva, se regirá por lo dispuesto en los artículos siguientes desde el momento en que el Agente responsable de la ejecución acredite el cumplimiento de lo dispuesto en la regla 2 anterior.

2. Cuando en el ejercicio de sus competencias, la reparcelación forzosa la formule la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, se tendrá como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, correspondiéndole a sus órganos competentes los actos de tramitación y aprobación establecidos en la letra A del número 1 de este artículo.

Artículo 54. Supuestos en que debe otorgarse nuevo trámite de audiencia.

1. Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, la persona titular de la Alcaldía les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a un mes, dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública.

2. Lo mismo se hará respecto de aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas a results de la información pública.

3. Deberá reiterarse lo dispuesto en el apartado 3 de la letra A del número 1 del artículo anterior cuando las modificaciones que se introduzcan en el proyecto determinen que los costes de urbanización se incrementen en cuantía igual o superior al veinte por ciento de los que hubiere establecido el acuerdo de aprobación y adjudicación de Programa.

Artículo 55. Terminación de la tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación forzosa.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el número 2 del artículo 53 de este Reglamento, concluidos los trámites a que se refieren los dos artículos anteriores y evacuado el informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales sobre el conjunto de las actuaciones y las

alegaciones presentadas durante el período de información pública, el órgano municipal competente procederá a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación forzosa.

Cuando el Proyecto de Reparcelación se tramite conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanizadora su aprobación corresponderá al órgano municipal competente para la aprobación del Programa, que resolverá respecto del mismo al tiempo de la aprobación de éste y sin que pueda surtir efectos hasta que el Programa haya entrado en vigor. En otro caso, la competencia corresponderá al órgano de la Administración actuante que determine la normativa reguladora de la misma.

2. La aprobación podrá producirse:

- a. Pura y simplemente.
- b. Con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden definitivamente incorporadas al proyecto.

3. A salvo lo dispuesto en el inciso final del número 1 anterior, el acuerdo de aprobación definitiva surtirá plenos efectos desde su adopción debiendo procederse a su inscripción sin dilación alguna, en los términos previstos en la normativa hipotecaria aplicable.

Artículo 56. Plazo máximo para resolver sobre proyectos de reparcelación forzosa de iniciativa privada.

1. Cuando el proyecto de reparcelación forzosa sea de iniciativa privada, la notificación de la resolución expresa sobre su aprobación definitiva deberá tener lugar dentro del plazo máximo de seis meses.

2. La falta de notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entender aprobado el proyecto por silencio administrativo.

3. Lo dispuesto en los números precedentes de este artículo no será de aplicación en los casos en que el proyecto de reparcelación se tramite conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora, debiendo dictarse por la Administración actuante resolución expresa, sin cuyo requisito no podrá entenderse aprobada.

Artículo 57. Publicidad del acuerdo de aprobación definitiva e inscripción del proyecto de reparcelación forzosa.

1. El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación será notificado personalmente a todos los afectados por el proyecto y se publicará en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* y en uno de los periódicos de mayor difusión en el Municipio.

2. Una vez efectuado lo anterior, si el Programa es de Actuación Urbanizadora, una copia de la resolución recaída y de los anuncios publicados se depositará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Cumplido lo dispuesto en los números precedentes, la Administración actuante procederá a expedir título inscribible que reúna los requisitos exigidos por la normativa hipotecaria aplicable y lo inscribirá en el Registro de la Propiedad, a cuyo fin podrá facilitar la documentación precisa al Agente responsable de la ejecución para que cuide de su presentación en el mismo.

4. El título inscribible acreditará el cumplimiento de lo dispuesto en los números 1 y 2 anteriores mediante certificación expedida por la Administración actuante, que asimismo contendrá la manifestación de que el acuerdo de aprobación es definitivo en vía administrativa, pudiendo acceder desde entonces al Registro de la Propiedad.

5. La Administración actuante podrá aprobar las operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute, formalizándolas con los requisitos previstos en este artículo. Además podrá realizar en cualquier momento cuantas subsanaciones sean precisas en el título inscribible que traigan causa de errores materiales de hecho o aritméticos.

Las demás modificaciones en el proyecto de reparcelación para su adecuación a la calificación del Registro de la Propiedad no podrán dictarse sin que previamente se haya dado audiencia a todas las personas titulares de derechos reales afectados por la subsanación requerida en los términos dispuestos en el número 2 del artículo 54 de este Reglamento.

SECCIÓN III. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA.

Artículo 58. Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria.

1. El procedimiento ordinario de tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

1. Sin perjuicio del procedimiento específico establecido en el artículo 129 de este Reglamento para las transferencias de aprovechamiento urbanístico, la propuesta de reparcelación voluntaria formalizada en escritura pública deberá formularse por las personas propietarias que representen la totalidad de la superficie del área objeto de reparcelación y demás titulares de derechos reales, en unión, en su caso, con el Agente responsable de la ejecución.

Además, deberá ser otorgada por todas las personas titulares de bienes y derechos afectados.

2. Una vez presentada la propuesta de reparcelación voluntaria, la persona titular de la Alcaldía la someterá a información pública y a informe de los servicios técnicos municipales por plazo de un mes.
3. Concluidos los trámites a que se refiere el número anterior, el órgano municipal correspondiente procederá a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación voluntaria.

4. La aprobación podrá producirse en los mismos términos previstos en el número 2 del artículo 55 del presente Reglamento, siendo igualmente aplicable lo dispuesto en el número 3.
5. Recaída la aprobación municipal, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio, acreditando haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 57 precedente.

2. En el supuesto de aplicación del procedimiento simplificado de tramitación municipal, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la letra B del número 1 del artículo 53 de este Reglamento.

SECCIÓN IV. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LA NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

Artículo 59. Tramitación y aprobación del proyecto de normalización de fincas.

Los proyectos de normalización de fincas se tramitarán y aprobarán por el procedimiento regulado en la Sección segunda o tercera anterior según se formule de manera forzosa o voluntaria.

CAPÍTULO V. REGLAS DE LA REPARCELACIÓN.

Artículo 60. Criterios de adjudicación de parcelas resultantes.

1. Toda superficie de suelo, aun si no es edificable de forma independiente, que con arreglo al planeamiento sea objeto de calificación urbanística o sirva de soporte a un uso urbanístico, deberá ser objeto de adjudicación en el proyecto de reparcelación.
2. El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en el solar resultante adjudicado a una persona propietaria, habrá de ser proporcional al aprovechamiento privativo al que éste tenga derecho por razón de la superficie de su finca originaria.
3. La adjudicación de fincas, parcelas o solares se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:
 - a. La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho la persona propietaria, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización y gestión, en su caso.
 - b. La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la persona propietaria, que reste una vez deducida la correspondiente al valor de la totalidad de los gastos de urbanización.

4. Siempre que resulte acorde con las determinaciones de la ordenación establecida por el correspondiente planeamiento, las fincas adjudicadas deberán tener la misma o más próxima localización a la de las correspondientes fincas originarias. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que el suelo de la finca originaria en cuestión esté destinado, en más de un cincuenta por ciento de su superficie, a dotaciones públicas u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y las parcelas resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea superior al quince por ciento del que la tenga mayor y así se justifique mediante riguroso estudio del valor de mercado de las fincas así ponderadas.

5. En el supuesto de inexistencia, pérdida de vigencia o falta de actualización de coeficientes correctores de uso y tipología establecidos en el número 1 del artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar coeficientes de ponderación concretos y actualizados para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada del Programa de Actuación Urbanizadora y Rehabilitadora o del proyecto de edificación del Programa de Actuación Edificadora.

Para ello, se aplicará a los metros cuadrados construidos que tengan igual uso y tipología el coeficiente de ponderación que corresponda, determinado según riguroso estudio de mercado para equiparar los rendimientos económicos de las fincas resultantes, procediéndose ulteriormente a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a las diferentes personas adjudicatarias de acuerdo a sus respectivos derechos.

En este caso, los coeficientes tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y se aprobarán de manera conjunta con éste.

6. Se adjudicarán a la Administración actuante, además de los terrenos dotacionales y el o los solares correspondientes a las entregas de suelo obligatorias y gratuitas, las parcelas resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo de la unidad de actuación.

La adjudicación de los solares correspondientes a la participación pública de las plusvalías, podrá realizarse directamente a favor de cualquier persona jurídica, de derecho público o privado perteneciente al sector público que designe la Administración actuante, para su destino a los fines propios del Patrimonio Público de Suelo.

No obstante, en las actuaciones en que se opere mediante urbanizador, podrá preverse, siempre que lo acepte la Administración actuante, y en los términos de la letra b del número 2 del artículo 132 del presente Reglamento, el abono en metálico a ésta del excedente y, por tanto, de los correspondientes solares, en especial cuando se ofrezca la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública o con precio de venta o alquiler tasado. A este efecto, si la aceptación de la Administración no se ha recabado antes de la

formulación del proyecto, ésta podrá interesarse formalmente durante el período de información pública.

7. En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares y fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable. Si se diera el caso de que el planeamiento no determine la parcela mínima edificable, ni pudiera deducirse de su contexto o así lo estableciese mediante expresa remisión, será el propio proyecto de reparcelación el que la establecerá razonadamente a los solos efectos de la redacción del proyecto, de acuerdo a las características relativas a los usos y tipologías edificatorias a implantar según el planeamiento. En este sentido, se procurará acomodar la dimensión de la parcela mínima edificable a los derechos derivados de la mayoría de las dimensiones de las parcelas originarias con la finalidad de evitar los proindivisos o las indemnizaciones en su caso.

8. Cuando la cuantía del derecho de una persona propietaria no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de la persona propietaria de finca, parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución, sin perjuicio, en su caso, de la correspondiente regularización de linderos e imponiéndose en tal caso la compensación monetaria correspondiente.

Las personas propietarias y el Agente responsable de la ejecución, cuando sea distinto a éstas, así como unas y otro y la Administración actuante, podrán formularse requerimientos recíprocos fehacientes para determinar a quién corresponde pagar o percibir las indemnizaciones sustitutorias de defectos o excesos en la adjudicación, en la forma prevista en la letra c del apartado 4 de la letra A del número 1 del artículo 53 del presente Reglamento y con el contenido que establece el párrafo tercero de la letra f del artículo 93 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

9. Los terrenos en que existan edificios no acordes con el planeamiento por resultar parcialmente incompatibles con el mismo, se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- a. Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.
- b. Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.
- c. Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.
- d. Que la superficie ocupada por la edificación no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda a la persona adjudicataria, con arreglo a su derecho.

10. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose la propiedad primitiva, los terrenos que se encuentren edificados acordes con el planeamiento que se ejecuta, sin

perjuicio, en su caso, de la regularización de linderos y de las compensaciones económicas que procedan.

Artículo 61. Criterios de valoración de derechos y bienes a efectos indemnizatorios.

1. En una reparcelación voluntaria, para la definición y valoración de los bienes y derechos aportados y para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios manifestados por las personas interesadas, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento, ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero. En todo caso, deberán utilizarse criterios objetivos y generales para toda el área reparcelable.
2. En otro caso y en general para cualquier tipo de reparcelación, en los casos en que proceda indemnizar a sus titulares, para la valoración de bienes y derechos aportados se aplicarán los criterios previstos por la legislación estatal pertinente. Lo mismo se hará para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes.
3. El valor de los bienes y derechos aportados a la reparcelación se expresará en dinero o en unidades convencionales que determinarán la cuantía de la indemnización correspondiente.
4. La valoración referida en los números anteriores se referirá a la fecha de iniciación del proyecto de reparcelación, salvo que en la Ley o en este Reglamento se disponga otra cosa.

CAPÍTULO VI. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN.

SECCIÓN I. EFECTOS JURÍDICO-REALES.

Artículo 62. Ocupación de los terrenos.

Desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o, en su caso, de normalización de fincas, la Administración actuante o el agente responsable de la ejecución podrán ocupar los terrenos a los efectos de llevar a cabo las obras de urbanización correspondientes, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 del artículo 45 del presente Reglamento.

Artículo 63. Subrogación real de las antiguas parcelas por las nuevas.

1. La aprobación de la reparcelación producirá, por sí misma, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas o parcelas por las nuevas resultantes, siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre unas y otras.
2. Cuando opere la subrogación real, los derechos y las cargas no incompatibles existentes sobre las antiguas fincas o parcelas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y las cargas incompatibles con el planeamiento.

3. Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las fincas aportadas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de las personas adjudicatarias y éstas recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.

Esta misma regla se aplicará en los casos de adjudicaciones *pro indiviso* en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.

Artículo 64. Subsistencia de derechos y cargas existentes sobre las parcelas.

1. En los casos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo de reparcelación deberá declararlo así y fijar la indemnización correspondiente.

2. Cuando se trate de fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación.

3. Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban destruirse o demolerse, el acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo 65. Entregas obligatorias de suelo a la Administración.

1. La resolución aprobatoria del proyecto de reparcelación determinará la cesión de pleno derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de entrega obligatoria, según el plan, para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en aquél.

2. Los terrenos dotacionales que el plan contemple como de dominio público quedarán afectados al destino propio de éste.

Artículo 66. Afección con carácter real de los terrenos al pago de las cargas de urbanización.

Las fincas resultantes que deban responder del pago de los gastos de urbanización quedarán afectadas, con carácter real y en los términos previstos por la normativa hipotecaria, al pago del saldo deudor que a cada una de ellas se asigne en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación aprobado y al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que, en su día, se practique si resultara preciso.

No será preciso afectar las fincas al pago de los costes de urbanización cuando del proyecto de reparcelación resulte que la obligación de urbanizar se ha asegurado íntegramente mediante otro tipo de garantías, que deberán depositarse ante la Administración actuante y ser aprobadas por ésta. Asimismo, podrá cancelarse la afección siempre que se acredite, en

los términos de la normativa hipotecaria y mediante certificación expedida por la Administración actuante, la recepción de las obras de urbanización que afecten a la parcela de que se trate y el haber sido íntegramente satisfechos los gastos de urbanización correspondientes.

SECCIÓN II. EFECTOS ECONÓMICOS.

Artículo 67. Compensaciones en la cuenta de liquidación.

1. Las partidas de distinto signo que, para una misma persona interesada, contenga la cuenta de liquidación, deberán ser compensadas entre sí, siendo exigible únicamente el saldo resultante.

2. Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de dicha reparcelación.

Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto.

3. Cuando así lo disponga el acuerdo de aprobación del Programa o si media acuerdo del agente responsable de la ejecución con las personas interesadas, los saldos deudores podrán compensarse con la cesión de terrenos edificables en la proporción establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora o Rehabilitadora aprobado.

4. Los saldos deudores resultantes de la reparcelación tendrán, en todo caso, la condición de cantidades líquidas y exigibles. En caso de impago, procederá la vía de apremio.

Artículo 68. Liquidación definitiva.

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad objeto de aquélla.

2. La liquidación definitiva tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta:

- a. Los gastos de urbanización, prorrateables entre las personas adjudicatarias de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 111 de este Reglamento.
- b. Los ajustes que hayan de practicarse en la cuenta de liquidación provisional para la correcta adecuación de ésta al acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación.

- c. Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo acuerdo de reparcelación.
4. Si con posterioridad a la liquidación definitiva se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales con efectos sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en procedimiento nuevo y distinto.
5. No será necesario practicar la cuenta de liquidación definitiva si no se producen las circunstancias referidas en el número 3 de este artículo, en cuyo caso la cuenta de liquidación provisional se tendrá por definitiva a todos los efectos.

No obstante, si se practicare, el saldo de la cuenta de liquidación definitiva podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la normativa hipotecaria.

Artículo 69. Procedimiento para la aprobación de la liquidación definitiva.

La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante, de oficio o a instancia del Agente responsable de la ejecución o de cualquier otra persona interesada, quien la notificará a las personas titulares afectadas por la reparcelación y a las que, con posterioridad, hubieren hecho valer derechos inscritos ante la referida Administración, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes. Transcurrido éste, previa la obtención de los informes técnicos y jurídicos que procedan, se dictará la resolución que corresponda, la cual, de ser aprobatoria, deberá publicarse en la misma forma que el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Cuando se redacte a instancia de persona interesada, ésta deberá precisar qué circunstancia o circunstancias de las previstas en el número 3 del artículo anterior hacen necesaria su tramitación, justificándolas documentalmente.

Artículo 70. Régimen fiscal de la reparcelación.

Las aportaciones y adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de las personas propietarias, del Agente responsable de la ejecución o de las titulares de otros derechos comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales que para los tributos que graven, por cualquier concepto, los actos jurídicos documentados y las transmisiones patrimoniales, prevea la legislación general, autonómica y local.

En todo caso, de conformidad a lo dispuesto en la disposición adicional primera del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, forman parte de las operaciones de reparcelación para el cumplimiento de los principios de justa o equitativa distribución de beneficios y cargas y de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística, siéndoles de aplicación todas las disposiciones relativas a la reparcelación, incluidas, en su caso, las de carácter fiscal a que se refiere el párrafo anterior:

- a. Las aportaciones de fincas o parcelas originarias sin urbanizar que hagan sus propietarios a los agentes urbanizadores y las Agrupaciones de Interés Urbanístico constituidas en los términos de esta Ley para el desarrollo de la actividad de ejecución de la ordenación urbanística.
- b. La obtención por las personas propietarias a que se refiere la letra anterior de solares resultantes de la ejecución de la ordenación urbanística como consecuencia de las aportaciones realizadas a la misma.
- c. La obtención por la Administración actuante del suelo o de la cantidad en metálico equivalente a su valor que proceda por las cesiones establecidas en esta Ley o convenidas en aplicación de la misma.

TÍTULO III. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.

CAPÍTULO I. EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES URBANIZADORAS.

Artículo 71. Las actuaciones urbanizadoras.

1. En el suelo clasificado por el planeamiento territorial y urbanístico como urbanizable o urbano no consolidado conforme a lo dispuesto en el apartado B y, en su caso, en la letra a del apartado A del número 3 del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística y concordantes del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley, la ejecución se llevará a cabo preceptivamente, al amparo de un Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado y demás instrumentos urbanísticos que precise la actividad de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas debidamente tramitados y aprobados, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución de las obras de urbanización y cumplimiento de los deberes legalmente exigibles.

2. El ámbito para la ejecución de una actuación urbanizadora estará constituido por la unidad de actuación urbanizadora delimitada al efecto por los instrumentos aptos a tal fin, en los términos establecidos en los artículos 113 y 114 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

3. Es presupuesto de la programación de la actividad de ejecución la vigencia de la ordenación detallada para todo el ámbito que comprenda la unidad de actuación en los términos previstos en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o, en su caso, del pertinente planeamiento de desarrollo.

Cuando la ordenación detallada se aprobase conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanizadora, la adjudicación de éste, una vez formalizada, quedará suspensivamente condicionada a la entrada en vigor de la ordenación que se ejecuta.

4. Para cada unidad de actuación urbanizadora delimitada a los efectos de la ejecución del planeamiento la Administración actuante deberá optar, a efectos de su desarrollo, por

cualquiera de las formas de gestión previstas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bien sea la gestión directa, en cualquiera de sus clases, o la gestión indirecta.

El modo de gestión adoptado podrá determinarse inicialmente en el correspondiente instrumento de planeamiento. No obstante, la Administración actuante podrá, en cualquier momento posterior, ratificar la decisión adoptada al respecto o, en su caso, modificarla mediante acuerdo debidamente motivado adoptado de oficio o a instancia de persona interesada.

Artículo 72. El urbanizador en el régimen de gestión directa.

1. En el régimen de la gestión directa podrán tener la condición de urbanizador las Administraciones públicas y demás entidades referidas en el número 1 del artículo 105 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la Administración actuante podrá optar, motivadamente y a la vista tanto de las características del ámbito en el que deba realizarse la actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación o la expropiación.

3. Tanto cuando se proceda mediante reparcelación, como cuando se aplique instrumentalmente la expropiación para la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en el número 3 del artículo 2 de este Reglamento, sin perjuicio de la contratación por el sujeto público gestor, cuando proceda y conforme a la legislación sobre contratos del sector público, de las distintas obras de urbanización que comprenda la actuación.

4. En el caso en que la Administración actuante opte por la expropiación para el desarrollo de una actuación urbanizadora concreta, procederá conforme a la legislación aplicable en la materia y, en lo que sea de aplicación, a lo previsto en el Título VI del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística y al presente Reglamento.

Artículo 73. El urbanizador en el régimen de gestión indirecta.

1. En el régimen de la gestión indirecta, el urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de la gestión para la total ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio suscrito al efecto, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. La relación entre el urbanizador y la Administración se registrará por lo dispuesto en el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento y, en el marco de los mismos, en los Planes, el Propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por la

legislación sobre contratos del sector público de conformidad a lo dispuesto en el artículo 125 del referido Texto Refundido y, en su caso, la de régimen local.

3. La contratación por el agente urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización a un tercero se regirá por el derecho privado, si bien cuando resulte de la proposición jurídico-económica que se apruebe, el procedimiento de contratación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 104 de este Reglamento.

CAPÍTULO II. LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

SECCIÓN I. DEFINICIÓN, OBJETOS Y FUNCIONES DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Artículo 74. Definición y objetivos de los Programas de Actuación Urbanizadora.

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal en el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado respecto de los terrenos sometidos a operaciones de reforma interior y/o delimitados como unidades de actuación, fijando la forma de gestión de aquélla y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo del planeamiento y de la gestión necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer, al menos, los siguientes objetivos funcionales básicos:

- a. Conectar e integrar adecuadamente la urbanización de que se trate con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b. Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
- c. Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su ámbito de ejecución y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.
- d. Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, tanto de carácter local como los sistemas generales adscritos o incluidos al ámbito de la actuación.
- e. Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de las personas propietarias de los terrenos para destinarlo al patrimonio público de suelo conforme a lo establecido en el apartado 2 y a las compensaciones previstas en el apartado 3 del párrafo segundo de la letra b del artículo 68 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística.

3. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos deberá distribuirse entre las parcelas con aprovechamiento lucrativo resultantes y afrontarse por las personas

propietarias de éstas con la finalidad de cumplimentar el régimen urbanístico de la propiedad.

Artículo 75. Funciones básicas de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Programas de Actuación Urbanizadora:

- a. Proveerán a la unidad de actuación de ordenación detallada, si careciere de ella o procediese modificarla, y describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
- b. Preverán el inicio de la ejecución material de las obras de urbanización dentro de su primer año de vigencia y previa aprobación del proyecto de urbanización y de reparcelación, y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde la fecha establecida para su inicio.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

- c. Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución.
- d. Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, en el caso del régimen de gestión indirecta, mediante garantía financiera o real, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como urbanizador. El importe de la garantía no podrá ser inferior al siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito. Cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso ésta supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada.

SECCIÓN II. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Artículo 76. Contenido y documentación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán:

1. Una alternativa técnica conformada por:

- a. El documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada ya aprobada o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada por el planeamiento. En los casos de gestión indirecta, las Bases establecidas para la adjudicación del Programa de

Actuación Urbanizadora definirán la clase de plan a que se deberá ajustar la propuesta que se efectúe y los parámetros que deberá contener y aquellos que, en su caso, no podrá modificar.

Si la modificación propuesta afectara al área de reparto definida en el planeamiento, el aprovechamiento tipo resultante deberá cumplir las condiciones señaladas en los números 1 y 2 del artículo 71 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, sin perjuicio de la aplicación posterior en el proyecto de reparcelación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 72 del mismo Texto Refundido.

En el caso de incluir propuesta de modificación de la ordenación urbanística previamente establecida, la alternativa técnica deberá acompañarse de estudio de evaluación ambiental cuando así lo exija la legislación de pertinente aplicación y en los términos por ella requeridos.

- b. Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:
 1. Definición y esquema de las obras de urbanización, y de las conexiones con las redes exteriores municipales con el suficiente nivel de detalle para poder realizar mediciones concretas, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.
 2. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar, así como de las redes de servicios de abastecimiento, suministro de energía y alumbrado, telefonía y cuantos otros vengan establecidos por el Plan o por el Programa.
 3. Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, fuentes de suministro, suficiencia de los mismos y modo de obtención y financiación.
 4. Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
 5. Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización, del mobiliario urbano, obras de jardinería y señalización urbana.
 6. Los proyectos, estudios o informes complementarios que, conforme a las Bases aprobadas, resulten necesarios para que puedan pronunciarse sobre la corrección de la actuación propuesta cualesquiera Administraciones o compañías suministradoras, de conformidad con la normativa aplicable de naturaleza sectorial; así como los demás que la persona aspirante a agente urbanizador entienda preciso incorporar.
- c. Potestativamente, el proyecto de urbanización, lo que hará innecesaria la aportación del documento al que se alude en la letra b anterior, y uno o varios proyectos de

reparcelación. El proyecto de urbanización será exigible en cualquier caso cuando se pretenda la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución de las obras de urbanización.

2. En el caso de gestión indirecta, propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación en los términos establecidos en el artículo 13 de este Reglamento.

3. En el caso de régimen de gestión directa, relación precisa de los compromisos asumidos por la Administración actuante.

4. En todo caso, una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- a. Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.
- b. La totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el número 1 del artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 38 del presente Reglamento, indicando individualizadamente, y como mínimo, los costes de las obras de urbanización en presupuesto detallado y el beneficio empresarial que por su gestión propone el urbanizador.

Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 de este Reglamento y, en concreto, las relativas a los costes por cese de actividad, traslados, etc., no puedan ser objeto de valoración en el momento de presentación de la proposición jurídico-económica, se podrá trasladar su determinación definitiva al proyecto de reparcelación, debiendo hacerse constar motivadamente esta circunstancia en la citada proposición, en cuyo caso su valoración se referirá a la fecha de iniciación de dicho proyecto. En cualquier caso, estos costes no se tendrán en consideración como criterio de adjudicación del Programa correspondiente, ni el incremento que su determinación definitiva pueda representar respecto de la previsión inicial de costes precisará de la previa aprobación de la retasación de cargas regulada en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

La cantidad total a que asciendan los costes tendrá la consideración de propuesta de precio cerrado, por el que el urbanizador ejecutará a su riesgo y ventura la labor urbanizadora, sólo revisable en el supuesto recogido en el párrafo anterior y en los supuestos a que se refiere el artículo 111 de este Reglamento.

- c. Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador y modo de cálculo de la

misma, en caso de que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente a las cargas de urbanización que el urbanizador asume; o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de retribución de la gestión. El aprovechamiento que finalmente deba obtenerse se determinará con arreglo a lo establecido en el número 1 del artículo 109 de este Reglamento.

El beneficio empresarial en los casos de gestión directa sólo podrá percibirlo el urbanizador que adopte forma de sociedad urbanística en los términos de este Reglamento.

- d. Incidencia económica de los compromisos adicionales que voluntariamente hubiese adquirido el urbanizador y con cargo a su beneficio empresarial, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio público de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar los terrenos que se le adjudiquen, bien por corresponder a su derecho o bien en retribución de su gestión, a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que específicamente se determinen en las Bases o en la oferta de Programa o con fines de interés social.
- e. El compromiso por parte del urbanizador de promover, en plazo inferior a veinticuatro meses o al que sea aplicable conforme a lo previsto en el número 2 del artículo 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la edificación de los solares con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública de los que resulte adjudicatario en concepto de retribución por su labor.

5. En todos los casos en que proceda, tras la aprobación del Programa, si no lo hubiera sido ya, se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente, en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.

SECCIÓN III. TRAMITACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Subsección I. Disposiciones generales.

Artículo 77. Iniciativa de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

- 1. Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.

Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio, y a aquélla como beneficiaria de la misma.

2. La Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades de derecho público o privado de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.
3. Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.
4. Cualquier particular, sea o no persona propietaria de los terrenos, para obtener la adjudicación de la condición de urbanizador con arreglo a lo dispuesto en el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento. A los efectos previstos en este artículo las personas propietarias podrán constituirse en Agrupación de Interés Urbanístico, en los términos establecidos en la letra e del número 5 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como en el presente Reglamento.

Artículo 78. Obtención de información previa y publicidad de las actuaciones para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora.

1. Los legitimados para formular o promover Programas de Actuación urbanizadora, con carácter previo a la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora:
 - a. Podrán, sin perjuicio de la consulta previa de viabilidad para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva, formular consulta al Municipio de que se trate sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de cualesquiera administraciones públicas completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.
 - b. Podrán ser autorizados por el Municipio para ocupar temporalmente los terrenos eventualmente afectados por la propuesta de Programa que se pretenda elaborar a fin de obtener la información precisa, cumpliéndose las condiciones procedimentales y económicas dispuestas por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrán acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las administraciones públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.
2. Cualquier persona, durante la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora, tendrá derecho a:
 - a. Conocer la documentación integrante de todas las actuaciones practicadas para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora, para lo cual deberá resultar accesible para su consulta pública en las dependencias de la Administración responsable del procedimiento a lo largo de toda la instrucción de éste.
 - b. Solicitar y que se le facilite copia o certificación de los documentos aportados, así como de las disposiciones y actos administrativos adoptados en el seno del

procedimiento, en los términos establecidos en la legislación sobre régimen jurídico de las administraciones públicas.

Subsección II. Procedimiento para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa.

Artículo 79. Iniciación del procedimiento.

1. En el supuesto de que la Administración actuante hubiera determinado en el propio planeamiento la aplicación del régimen de gestión directa para el desarrollo de una concreta actuación urbanizadora, la iniciación del procedimiento correspondiente podrá acordarse por parte de aquélla en cualquier momento.

2. En el supuesto de que la aplicación del régimen de gestión directa no hubiera sido acordada en el propio planeamiento, el acuerdo de iniciación del procedimiento deberá motivar de forma expresa las razones que justifican tal aplicación.

3. Tanto en un caso como en otro, el acuerdo de iniciación del procedimiento de aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa determinará si la actuación se ha de verificar por reparcelación o por expropiación en lo que a la forma de ejecución de la misma se refiere, contendrá la propuesta de Programa de que se trate y acordará su sometimiento a los trámites de información pública y evacuación de los informes, preceptivos o no, que procedan.

4. La propuesta de Programa referida en el número anterior se compondrá de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica, que se formularán simultáneamente y en plicas abiertas, así como, potestativamente, del correspondiente proyecto de reparcelación o, en el caso de que se actúe mediante expropiación, de la correspondiente relación de personas titulares, bienes y derechos afectados.

Artículo 80. Información pública y audiencia.

1. La información pública se abrirá mediante anuncios publicados en:

- a. El *Diario Oficial de Castilla-La Mancha*.
- b. Simultáneamente o con posterioridad al señalado en la letra anterior, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.
- c. Medio electrónico que permita el acceso al mismo sin restricciones de cualquier ciudadano.

En dichos anuncios se identificará al promotor de la actuación y se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objeto de la actuación, refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.

2. Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta antes de la primera publicación del anuncio.

Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

La entidad promotora de la actuación deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la acreditación del acuerdo de iniciación del procedimiento, la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto previstos en la sección III del Capítulo III del Título IV y demás disposiciones concordantes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. En los anuncios de información pública y en las notificaciones reguladas en el número anterior, se hará constar la posibilidad de formular alegaciones al contenido de la documentación expuesta en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente al de la última publicación del anuncio. Cuando se actúe por reparcelación, las notificaciones incluirán la advertencia a la persona propietaria de la posibilidad de hacer uso de la facultad prevista en el número 2 del artículo 118 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en iguales términos y condiciones que los regulados en el número 2 del artículo 106 de este Reglamento.

El anterior plazo, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliará al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

En todo caso, el anuncio deberá hacer referencia expresa al régimen de gestión directa adoptado para la actuación y, en consecuencia, a no haber lugar a la presentación de alternativas técnicas ni proposiciones jurídico-económicas en competencia.

4. Cuando, mediante alegación debidamente fundamentada, cualquier particular propusiera la sustitución del régimen de gestión directa por el de gestión indirecta, la Administración actuante, siempre que, ponderando el interés público concurrente, considere dicha propuesta más beneficiosa para el desarrollo urbanístico del ámbito correspondiente, podrá resolver la terminación sin ulteriores trámites y el archivo del procedimiento para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa, con

determinación simultánea del régimen de gestión indirecta para el mismo ámbito de actuación.

5. Durante todo el período de información pública y de audiencia la alternativa técnica y la proposición jurídicoeconómica formuladas, en orden a su consulta por los ciudadanos, deberán estar depositadas en dependencias de la Administración actuante y ser accesibles por medios telemáticos.

Artículo 81. Informes de órganos administrativos.

1. La Administración actuante, o, en su caso, la entidad promotora de la actuación, durante el período de información pública a que se refiere el artículo anterior, recabará informe de la misma o distinta Administración o de sus organismos o entidades adscritos o dependientes, cuando estén previstos legalmente como preceptivos. La Administración actuante interesará, además, la emisión de cuantos otros informes estime determinantes o simplemente oportunos para la correcta resolución sobre el Programa de Actuación Urbanizadora. Dichos informes deberán ser emitidos en el plazo máximo de un mes desde que sean solicitados, lo que se indicará expresamente en la correspondiente solicitud.

2. La solicitud de los informes a que se refiere el número anterior podrá conllevar la suspensión del plazo máximo para resolver y notificar la resolución correspondiente, de conformidad con la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

3. Cuando la Administración actuante no sea el Municipio, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 83 del presente Reglamento, será preceptiva la solicitud del informe de éste sobre la adecuación de la propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora al planeamiento urbanístico en vigor.

4. Cuando la Administración actuante no sea la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y si la actuación afecta a Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, será preceptivo recabar el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación de las actuaciones y del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística vigente en los términos establecidos en el número 1 del artículo 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como de dichas determinaciones con respecto a las propias legislaciones sectoriales y demás prescripciones legales aplicables. No obstante, previa autorización expresa en cada caso de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe previo aquellos municipios con menos de 10.000 habitantes de derecho que así lo soliciten y los que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que, en conjunto, superen dicha cifra de habitantes, siempre que en ambos casos quede acreditada la disposición de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

5. La falta de emisión en plazo de los informes anteriormente referidos no interrumpirá la tramitación del procedimiento, sin perjuicio de aquéllos que teniendo carácter preceptivo y

determinante deban ser recabados con carácter previo a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva del Programa.

6. En todo caso, cuando el planeamiento comprendido en la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora comporte modificación de la ordenación estructural establecida por el Plan de Ordenación Municipal, el informe a que se refiere el número 4 anterior será de preceptiva emisión por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, antes de que pueda resolverse sobre la aprobación definitiva del referido Programa, y tendrá carácter vinculante.

Artículo 82. Aprobación del Programa en el régimen de gestión directa.

1. Concluidos los trámites regulados en los artículos anteriores, la Administración actuante procederá a resolver sobre la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

2. El plazo para resolver sobre la aprobación será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano competente adoptar el acuerdo correspondiente.

3. A los efectos establecidos en el número anterior, se entenderá que la fecha desde la que es posible la adopción del acuerdo correspondiente es aquélla en la que la Administración actuante disponga de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 83. Programas promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

1. Para la aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora formulados y promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, se observará el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales que afecten a la ordenación estructural establecidos en los artículos 36 y 37 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en esta Sección.

2. En los Programas de Actuación Urbanizadora así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la cual será competente para la aprobación de los proyectos de reparcelación, urbanización y demás instrumentos y actos de ejecución de dichos Programas.

Subsección III. Gestión Indirecta: Procedimiento ordinario.

Artículo 84. Consulta previa respecto de la viabilidad de la transformación urbanizadora sobrevenida del suelo rústico de reserva.

En el supuesto de plantearse una actuación urbanizadora sobrevenida en suelo rústico de reserva será de aplicación la regulación correspondiente a la consulta previa respecto de la

viabilidad de la misma establecida en la letra b del número 1 del artículo 10 y en el número 7 del artículo 64, ambos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 85. Iniciación del procedimiento ordinario.

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

- a. De oficio, por el Municipio y mediante aprobación de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora previstas en el artículo 86 del presente Reglamento.
- b. A instancia de persona interesada, mediante solicitud dirigida al titular de la Alcaldía instando la formulación de las Bases y posterior sometimiento a información pública y aprobación de la pertinente alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora y restante documentación requerida por el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y por este Reglamento, a la que deberá acompañarse además acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación de contratos del sector público.

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

2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de persona interesada, entre la documentación integrante de la alternativa técnica presentada podrá incluirse una propuesta de Bases para la adjudicación del Programa, en cuyo caso deberá incorporarse a la misma la justificación, suscrita por su redactor, de su ajuste a dicha propuesta de Bases.

3. La iniciación del procedimiento para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora en sede municipal impide la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular regulado en este Reglamento, de cualesquiera iniciativas de Programa que, total o parcialmente, afecten al mismo ámbito de actuación de aquél, haciéndose constar así en los edictos que se expongan al público, según lo previsto en el número 1 del artículo 87 del presente Reglamento.

4. Presentada la documentación referida en la letra b del número 1, la persona titular de la Alcaldía del Municipio correspondiente, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, adoptará el acuerdo que proceda de entre los tres siguientes:

- a. Inadmitir a trámite la solicitud, con archivo de las actuaciones, cuando se dé el supuesto previsto en el número 3 anterior o cuando para el ámbito a que se refiera el Programa de Actuación Urbanizadora objeto de la solicitud no exista aún ordenación detallada debidamente aprobada y en vigor y cuya formulación se reserve el Municipio, señalando a la persona o personas interesadas su derecho a formular la propuesta de planeamiento que proceda.
- b. Requerir a la persona solicitante o solicitantes para que en un determinado plazo, no superior a un mes, subsanen o complementen la documentación exigida y los requisitos establecidos en la letra b del número 1 de este artículo.
- c. Elevar al órgano competente, propuesta debida y suficientemente motivada de adopción del acuerdo que proceda de entre los dos siguientes:
 1. Desestimación de la solicitud por no adecuarse al orden de prioridades y la secuencia del desarrollo urbanístico municipal.
 2. Estimación de la solicitud con establecimiento de las pertinentes Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 86. Bases para la formulación de Programas de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador.

1. La selección del urbanizador ha de realizarse mediante procedimiento de pública competencia cuyas condiciones hayan sido previamente establecidas en las Bases para la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora que al efecto se aprueben, que habrán de ajustarse a los requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento y, cuando en ellos esté expresamente previsto, en la legislación sobre contratos del sector público y, en su caso, la de régimen local.

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

- a. Las determinaciones relativas al contenido técnico, jurídico y económico de las alternativas a presentar, que en el caso que la ordenación pormenorizada no se encontrara previamente aprobada o estando aprobada se autorizara su modificación, las Bases incluirán los objetivos sociales y urbanísticos que deberá alcanzar el planeamiento de desarrollo, así como las características básicas que deberán configurar su ordenación urbana y que comprenderán, como mínimo, esquema de su trama viaria, localización espacial de sus equipamientos, zonas verdes y, en su caso, la reserva para vivienda protegida, tipologías edificatorias aplicables y distribución cuantitativa entre el uso mayoritario y los compatibles en función de los parámetros jurídico-urbanísticos establecidos en el Plan de Ordenación Municipal.
- b. Las prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, deberán respetarse en la redacción del anteproyecto o, caso de que expresamente se requiera su presentación, proyecto de urbanización, de conformidad con lo que establece en las letras b y c del número 1 del artículo 76 del presente Reglamento. Así mismo precisarán la descripción y prescripciones técnicas de las infraestructuras que hayan de anticiparse para la funcionalidad de la actuación y que tengan un ámbito de servicio que exceda del propio de la actuación urbanizadora.

- c. El procedimiento para la presentación de las alternativas técnicas y demás documentación integrante del Programa, señalando, en su caso, si cabe la posibilidad de optar por el procedimiento regulado en el artículo 121 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y así mismo expresarán la facultad que asiste a la persona interesada que hubiera presentado la alternativa técnica original de modificar la misma a fin de adecuarla a las Bases aprobadas.
- d. Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de capacidad para contratar y de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles.

Cuando se prevea la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, las bases señalarán los requisitos exigibles de entre los establecidos para el contratista del contrato de obra en la normativa reguladora de contratos del sector público, así como si, en caso contrario, resultan exigibles los correspondientes al contrato de gestión de servicios públicos; y, además, y en su caso, la necesidad de cumplir con los requisitos de publicidad que para el contrato de obras se regulan en dicha normativa.

- e. Obligatoriedad, en su caso y de conformidad con la legislación de pertinente aplicación, de informe de sostenibilidad y/o de impacto ambiental por razón de la propuesta de ordenación efectuada y/o de las obras de urbanización a realizar, respectivamente.
- f. Criterios objetivos de adjudicación de la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, que habrán de ajustarse a aquéllos en los que debe fundarse toda decisión pública sobre programación, establecidos en el número 1 del artículo 123 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Tales criterios serán especificados por orden decreciente de importancia e incluyendo su ponderación, debiendo incluirse entre los criterios de valoración, cuando menos, los que procedan de los siguientes:

1. Con respecto a la alternativa técnica:

1.1. Mayor idoneidad del ámbito propuesto, en el caso de poder plantear variantes de la delimitación.

1.2. Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación detallada o las bases para su formulación aprobadas.

1.3. Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia ecológica que se determinen.

2. Con respecto a la proposición jurídico-económica:

2.1. Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.

2.2. Compromisos más rigurosos. La Administración actuante podrá incluir entre éstos el que, cuando el urbanizador no vaya a realizar por sí mismo la ejecución material de las obras de urbanización, el procedimiento de selección del contratista o contratistas que intervengan se sujete al procedimiento reglado previsto en el artículo 104 de este Reglamento. La Administración actuante deberá justificar la inclusión de este compromiso, fundándola en la mejor realización de la actividad de ejecución o la mejor satisfacción de los intereses generales.

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

2.4. Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a las personas propietarias, sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, si las bases hubieran concretado que bajas tendrán esta consideración.

2.5. Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expresado de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo, salvo que aquéllos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

2.6. Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización.

2.7. Menores plazos de edificación de solares destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública que, en su caso, correspondan al urbanizador como retribución de su labor.

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

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

2.10. Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del urbanizador.

g. Condiciones a que esté previsto sujetar la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

- h. Garantías que en su caso deban aportarse, y momento en que deberán serlo, por quienes formulen alternativas técnicas, así como la que deba constituirse en el caso recogido en el número 1 del artículo 88 del presente Reglamento, en cuyo caso la acreditación de su constitución deberá acompañarse a la solicitud de la prórroga interesada para la presentación en competencia de alternativa técnica sustancialmente distinta.
- i. Lugar de presentación de las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio, especificando si podrán ser presentadas por cualquiera de las formas previstas en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y señalando en tal caso el órgano al que deberá anunciarse su presentación y el modo de llevarla a efecto.

3. Las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. El acuerdo por el que, conforme a la letra c del número 4 del artículo 85 del presente Reglamento, el órgano municipal competente estime la solicitud formulada, determinará la iniciación del procedimiento.

4. La publicación del acuerdo de aprobación de las Bases y del contenido íntegro de éstas se practicará en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha*, pudiendo señalarse que dicha publicación conlleva la apertura del trámite a que se refiere el número 1 del artículo siguiente.

5. Para orientar la formulación municipal de las Bases a que se refiere este artículo, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y territorial podrá aprobar mediante Orden de su titular un modelo de Bases para la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Artículo 87. Información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas en el procedimiento ordinario.

1. Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, la persona titular de la Alcaldía abrirá un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

En el supuesto de que la alternativa técnica presentada se ajuste a las Bases aprobadas, se someterá igualmente a información pública durante el referido plazo, el cual, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliará al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

En dichos edictos:

- a. Se señalará el plazo de duración de la información pública a la que se somete la alternativa.
- b. Se identificará la fecha de publicación en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- c. Se identificará al promotor de la actuación.
- d. Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objeto de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.
- e. Se advertirá de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores. En el supuesto de que se hubiera sometido a información pública una alternativa técnica, se advertirá igualmente de la posibilidad de formular alegaciones frente a ella.
- f. Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 91 de este Reglamento.
- g. La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista en el número 2 del artículo 118 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, dando cumplimiento a lo dispuesto en el número 2 del artículo 106 de este Reglamento.

2. Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio.

Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

La Administración actuante, o en su caso el proponente de la alternativa a través de ésta y a su costa, deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad, en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto previstos en la sección III del Capítulo III del Título IV del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La notificación contendrá la misma información que el edicto regulado en el número anterior.

3. Sin perjuicio de lo anterior, en el caso en que durante el período de información pública se presentasen alternativas técnicas en competencia que ampliasen el ámbito de actuación previsto, se notificará de forma inmediata a las personas titulares de derechos afectados por la variante propuesta en la misma forma establecida en el número anterior.

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

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, quien haya presentado la solicitud en cuya virtud se haya iniciado el procedimiento, podrá presentar una nueva alternativa ajustada a las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que finalmente resulten aprobadas.

5. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, acompañadas de la documentación expresada en el número 1 del artículo 76 del presente Reglamento y de la demás documentación que, en su caso, exijan las Bases.

Artículo 88. Prórrogas del período de información pública y presentación de alternativas técnicas.

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

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

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

Artículo 89. Presentación de proposiciones jurídico-económicas.

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

2. En el supuesto de que quien presente proposición jurídico-económica no hubiera presentado inicialmente alternativa técnica propia, a su proposición deberá acompañar los documentos por los que se acredite la personalidad del postulante, justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación aplicable al contrato de gestión de servicios públicos; sin que resulte exigible la clasificación, salvo que en el caso de que se pretenda la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, así lo requieran las Bases.

3. La presentación de proposiciones y propuestas de convenio podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, dentro del plazo señalado en el número 1 anterior, respetándose siempre el secreto de su contenido. El licitador deberá justificar al Municipio ese mismo día la presentación efectuada, mediante la remisión por cualquier medio fehaciente, especificando la fecha y hora de imposición, la identificación de la persona remitente y de su representante, la identificación de la persona destinataria y la licitación a la que se concurre, por referencia al anuncio de la misma.

Transcurridos diez días desde la fecha indicada sin que el órgano de contratación haya recibido las plicas, éstas no serán admitidas en ningún caso.

Una vez finalizado el plazo de recepción o tan pronto sean recibidas en caso de haberse anunciado la presentación, la persona encargada del Registro administrativo expedirá certificación de la documentación recibida para su entrega al órgano de contratación.

Artículo 90. Apertura de plicas.

1. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas o del plazo de diez días a que se refiere el número 3 del artículo anterior. De su desarrollo y resultado se levantará acta bajo fe pública administrativa y ante dos testigos.

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

3. Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, ejercer la facultad prevista en el número 4 del artículo 108 de este Reglamento.

Subsección IV. Gestión Indirecta: Procedimiento simplificado o de impulso particular.

Artículo 91. Utilización del procedimiento simplificado o de impulso particular.

1. Cuando así lo prevean las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, las personas particulares que formulen una alternativa técnica y pretendan la adjudicación de la gestión de su ejecución podrán obviar los trámites del procedimiento ordinario regulado en los artículos 84 y siguientes, dando cumplimiento a lo siguiente:

- a. Depositarán una copia de la alternativa técnica ante el órgano correspondiente del Municipio.
- b. Protocolizarán la alternativa técnica mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el Municipio afectado.
- c. Justificando el cumplimiento de lo dispuesto en las letras anteriores, realizarán por sí mismos las actuaciones ante el Registro de la Propiedad que se regulan en el número 2 del artículo 87 del presente Reglamento.
- d. Por sus propios medios, expondrán la alternativa técnica al público a fin de que se puedan formular alegaciones frente a la misma, y abrirán el simultáneo plazo para la presentación de alternativas técnicas en competencia, en los términos establecidos en el artículo 87 de este Reglamento, realizando las notificaciones y la publicación de los anuncios que se regulan en dicho artículo.

En todas esas actuaciones se señalará con claridad:

- a. El objeto y las características esenciales de su iniciativa, así como el resto de requisitos señalados en el número 1 del artículo 87.
- b. La Notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden.
- c. Los datos que permitan identificar el ejemplar depositado en el Municipio.
- d. El plazo de información pública de la alternativa expuesta, el cual se determinará de conformidad con lo dispuesto en el número 1 del artículo 87.
- e. La advertencia de que, dentro del plazo de información pública, cualquier persona podrá comparecer en dicha Notaría para obtener, a su costa, copia del acta a que se refiere la letra b anterior, o solicitar que se le exhiba la misma.
- f. La posibilidad de consultar en el Municipio las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar en él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público.

2. Será de aplicación asimismo la regulación prevista en el procedimiento ordinario para la presentación de proposiciones jurídico-económicas y apertura de plicas, siendo precisa, para que esta última pueda tener lugar, la acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en el número anterior.

3. Iniciado el procedimiento para la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora por el procedimiento regulado en este artículo, no podrá iniciarse procedimiento alguno para otra iniciativa de Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 92. Las prórrogas para la presentación de alternativas en el procedimiento simplificado o de impulso particular.

1. Las prórrogas establecidas en el artículo 88 del presente Reglamento, así como su regulación en éste, serán de aplicación en el procedimiento simplificado o de impulso particular.

2. La solicitud de prórroga conforme al número anterior deberá ser acreditada, dentro de los dos días siguientes a su formalización, al titular de la Notaría en la que se protocolizó la alternativa técnica, a fin de que éste la incorpore en la correspondiente acta.

Subsección V. Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

Artículo 93. Aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

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

- a. Determinará, introduciendo las modificaciones que procedan, el Programa de Actuación Urbanizadora que entienda más conforme con el interés general definiendo su contenido mediante la elección, en su caso, de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica, de entre las diversas iniciativas presentadas, a fin de que prosiga la tramitación para su aprobación y adjudicación.
- b. Rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las Bases establecidas, resolviendo la no programación del terreno y la convocatoria de concurso en orden a su adjudicación, la formulación de nuevas Bases o proceder, en su caso, a la ejecución en régimen de gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para el interés público.

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

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

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

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

a. Aprobará la nueva ordenación.

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

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

b. Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora.

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

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

Artículo 94. Plazo para la aprobación municipal de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

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

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

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

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

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

Artículo 95. Aprobación condicionada.

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

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

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

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

Artículo 96. Criterios de adjudicación.

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

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

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

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

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

No obstante, la proposición jurídico-económica podrá actualizarse con arreglo a la variación del índice de precios al consumo, si la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se hubiera producido en plazo superior a un año desde que se inició el

período de información pública de las alternativas técnicas por causas no imputables al urbanizador.

Artículo 97. Formalización de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

1. La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por el Municipio como, en su caso, por aquellas otras personas que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución, y que podrá ser suscrito igualmente por las personas propietarias que quieran ser parte en el mismo. En dicho convenio se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, la de 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 para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Asimismo, se fijarán los plazos preclusivos para presentar, en su caso, los documentos técnicos rectificadas en función de las condiciones establecidas en la adjudicación, así como los documentos de proyecto de urbanización y de reparcelación para proceder a su tramitación, si no hubiesen sido aprobados junto con el Programa de Actuación Urbanizadora.

También se hará constar la retribución alzada y cerrada que percibirá el urbanizador por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones a cuyo cumplimiento se obliga, sólo revisable en los supuestos regulados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

No podrán introducirse en el convenio urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Con carácter previo a la suscripción del convenio la persona adjudicataria deberá haber aportado la garantía establecida en las Bases. Una vez aprobado definitivamente un Programa de Actuación Urbanizadora y con él la correspondiente propuesta de convenio, el Municipio emplazará a la persona adjudicataria para que aporte tal garantía y suscriba seguidamente el texto definitivo del convenio dentro del plazo de los quince días siguientes. El emplazamiento podrá contenerse en la misma resolución por la que se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora.

3. La persona adjudicataria podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que ella ofreció, si bien tal renuncia no cabrá siempre que las modificaciones se ajusten al límite establecido en el párrafo segundo del número 2 del artículo 96 de este Reglamento.

La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que las Bases hubieren podido establecer y del derecho al reembolso de los gastos regulado en el número 1 del artículo siguiente, pudiendo procederse a la selección de una nueva persona adjudicataria.

4. La adjudicación del Programa no surtirá efecto alguno hasta que no se dé cumplimiento a lo dispuesto en este artículo. Si se desatendiere el emplazamiento para la entrega de la garantía y firma del convenio, el Municipio podrá dejar sin efecto la adjudicación y proceder a la selección de una nueva persona adjudicataria, lo que conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que las Bases hubieren podido establecer y del derecho al reembolso de los gastos regulado en el número 1 del artículo siguiente.

Artículo 98. Derecho de reintegro y derecho de subrogación.

1. Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló la alternativa o los estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador adjudicatario, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios, así como de los demás que en su tramitación hubiere incurrido, en favor de quien los realizó y aportó, sin que puedan superar los que para tales conceptos hayan sido establecidos en la proposición jurídicoeconómica aprobada.

En los casos previstos en los números 3 y 4 del artículo anterior, las cantidades que proceda rembolsar se determinarán por el Municipio y quedarán en su beneficio.

2. Asimismo, en el caso en que la persona que formuló la alternativa técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora no resulte adjudicataria de éste, aquella persona podrá subrogarse en la situación de la adjudicataria elegida, asumiendo y asegurando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a ésta. La subrogación deberá solicitarse al Municipio dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

Artículo 99. Cesión de la condición de urbanizador.

1. El urbanizador podrá, en cualquier momento, solicitar autorización al Municipio para ceder su condición a tercera persona que se subrogue en todas sus obligaciones respecto de aquél y de las personas propietarias de los terrenos. La solicitud, que deberá estar suscrita por la persona cedente y la tercera adquirente, 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 la tercera adquirente reúne los mismos requisitos establecidos en las Bases que la persona adjudicataria cedente.
- c. La garantía que la tercera adquirente deberá prestar o, en su defecto, la acreditación de que la garantía ya prestada quedará subsistente y afecta al cumplimiento de las obligaciones derivadas del Programa por aquélla.
- d. El texto íntegro de la minuta de escritura pública que las partes proyecten firmar.

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

formalizará en escritura pública a la que se incorporará certificación del acuerdo que la autorice, no surtiendo efecto alguno frente al Municipio hasta tanto no haya sido depositada copia autorizada de la referida escritura en el mismo.

3. La denegación de la solicitud autorizará al Municipio para acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación, salvo que se considere más beneficioso para el interés general la continuación del contrato.

4. La cesión parcial, por tramo o porción minoritaria de la actuación, a la que serán aplicables las reglas de los números anteriores, requerirá que entre la persona cedente y adquirente asuman frente al Municipio, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Subsección VI. Notificación a las personas interesadas, publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Artículo 100. Notificación a las personas interesadas del acuerdo de aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora.

1. La Administración actuante deberá notificar a las personas interesadas el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

No se llevará a efecto lo previsto en el artículo siguiente antes de haber remitido estas notificaciones.

2. En la notificación se hará constar, cuando proceda:

- a. La posibilidad de las personas propietarias de escoger entre los diferentes modos de retribución que prevea el Programa, dentro del plazo del mes siguiente a la fecha de publicación del acuerdo en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha*, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante.
- b. En el caso de que el único modo de retribución del urbanizador que prevea el Programa sea la cesión de terrenos edificables, la posibilidad de solicitar el pago en metálico cuando la persona propietaria se muestre disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante, dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación.
- c. El deber de asegurar el pago, antes de la finalización de la información pública del proyecto de reparcelación, mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en la letra d del número 3 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. La notificación efectuará la advertencia de que si la garantía no fuere presentada en plazo, el urbanizador podrá optar por percibir su retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando así lo prevea el Programa de Actuación Urbanizadora, o exigir a la Administración

actuante a que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora.

Artículo 101. Publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, y, en el caso de gestión indirecta, prestadas las garantías y suscrito el convenio, en los términos del artículo 97 de este Reglamento, la Administración actuante procederá a la inscripción del mismo en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, a cuyo fin deberá aportarse certificación del acto de su aprobación y adjudicación, así como una copia de los documentos que integren la alternativa técnica y, en su caso, de la proposición jurídico-económica, de la garantía prestada y del convenio suscrito, todo ello debidamente diligenciado por la persona titular de la Secretaría de la Corporación, tanto en papel como en soporte informático.

Del mismo modo se procederá en el supuesto de que la aprobación del Programa se verifique por silencio administrativo, tal y como se prevé en el número 4 del artículo 94 de este Reglamento.

2. Una vez inscrito el acto de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* mediante edicto en el que, como mínimo, se hará constar:

- a. Ámbito de la actuación y personas propietarias de terrenos y titulares de bienes afectados.
- b. Contenido del convenio y de la proposición económica desagregados en los aspectos establecidos en el número 4 del artículo 76 de este Reglamento.
- c. Garantías a asumir por las personas propietarias en función de lo establecido en la letra b del número 1 del artículo 110 de este Reglamento.
- d. Los datos identificativos de la inscripción del Programa en el referido Registro.

3. Con independencia de lo dispuesto en los dos números anteriores, el contenido normativo del documento de ordenación que, en su caso, resulte aprobado conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanizadora deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia en los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

SECCIÓN IV. EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA POR URBANIZADOR.

Subsección I. Cuestiones generales.

Artículo 102. Regulación de las actuaciones del urbanizador.

1. Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán, en el orden y con el carácter que se exponen, por lo dispuesto en:

- a. El Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento.
- b. Los eventuales planes de ordenación territorial y urbanística que pudieran ser de aplicación.
- c. El propio Programa de Actuación Urbanizadora.
- d. Los acuerdos adoptados para el cumplimiento del Programa de Actuación Urbanizadora.
- e. Con carácter supletorio y para todo lo no previsto en las normas, determinaciones y decisiones anteriores, la legislación reguladora de los contratos del sector público en los términos establecidos por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Las relaciones entre el urbanizador y el contratista ejecutor material de las obras de urbanización, si fueran diferentes, se regirán por este Reglamento y las determinaciones que las Bases hubieren podido establecer para su selección y, en todo lo demás, con arreglo al derecho privado.

Artículo 103. Contratación de prestaciones accesorias.

Para que el urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero sin transmitirle sus responsabilidades frente la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

Subsección II. Contratación y ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 104. Contratación de las obras de urbanización.

1. Cuando así se estableciese en el Programa aprobado, el urbanizador adjudicatario de la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, contratará la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al mismo, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a. La contratación de las obras de urbanización podrá efectuarse de manera parcial, mediante su división en lotes, cuando circunstancias técnicas lo aconsejen, sin que quepa fraccionarlas con el sólo propósito de eludir los requisitos establecidos por la ley reguladora de los contratos del sector público.
- b. Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, las siguientes:
 1. Presupuesto de Licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará un principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.
 2. Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e identificación del lugar en que deberán depositarse. Las ofertas se presentarán en sobre cerrado, selladas y firmadas en todas sus hojas por el

contratista, de cuya entrega se facilitará justificante por el urbanizador. El contratista deberá depositar igualmente, en sobre cerrado, en el Registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.

3. Características del contratista y, en concreto, las relativas a la capacidad de obrar y a la solvencia económica, financiera y técnica, así como a la no afectación por prohibición legal alguna para contratar con las Administraciones públicas.
 4. Criterios ponderados que regularán la adjudicación.
- c. El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por la Administración actuante, que deberá resolver sobre él en el plazo de veinte días desde su presentación, entendiéndose automáticamente aprobado por el mero transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa alguna.
 - d. El contrato deberá adjudicarse por procedimiento abierto, al que deberá admitirse a todo contratista que reúna las condiciones requeridas y cuya convocatoria se anunciará en la forma y con los requisitos establecidos en las Bases y, en su defecto, para el contrato de obras públicas en la legislación de contratos del sector público. La Administración actuante podrá autorizar la utilización de otros procedimientos cuando razones de interés público lo aconsejen.
 - e. La selección del contratista por el urbanizador será comunicada a la Administración actuante a los efectos de su aprobación por ésta, que deberá otorgarla cuando el contratista y la proposición por éste formulada reúnan todos los requisitos legales, dentro de los veinte días siguientes a la comunicación recibida, transcurrido cuyo plazo se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo.
 - f. Las relaciones entre el urbanizador y el contratista se registrarán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.

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

3. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística aprobará, mediante Resolución, un modelo de pliego de condiciones para la contratación por los urbanizadores, cuando proceda, de las obras de urbanización.

4. Aun cuando se siga el procedimiento de contratación regulado en este precepto, el responsable de la ejecución del Programa será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo.

Artículo 105. Acta de replanteo.

1. El comienzo de las obras de urbanización requerirá el previo levantamiento del acta de replanteo de las obras, que deberá ser suscrita por la Administración actuante y el

urbanizador, y entre éste y el contratista, en su caso. También será suscrita por los técnicos designados por el urbanizador para su supervisión. El replanteo consistirá en la comprobación de la realidad geométrica de la obra urbanizadora o de la parte de la misma que pretenda ejecutarse.

Este acto no podrá tener lugar hasta que haya sido aprobado el proyecto de urbanización y contratadas las obras de urbanización. Tampoco podrá tener lugar antes de que haya sido publicada la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, salvo que lo acepte el urbanizador y las obras a que se refiera se desarrollen en suelos cuya disponibilidad esté asegurada.

2. Si en el acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora no se fijase un plazo para el levantamiento del acta de replanteo, una vez contratadas las obras, la Administración fijará el día, la hora y el lugar a los efectos de que tenga lugar el mismo, practicando oportunamente la debida notificación al urbanizador, que deberá, en su caso, dar conocimiento de su contenido al contratista, a las personas integrantes de la Dirección facultativa de las obras y, en su caso, a las responsables de la supervisión de las mismas impuestas por las Administraciones sectoriales.

3. El levantamiento del acta de replanteo se pondrá en conocimiento de las Administraciones sectoriales que en sus informes así lo hubieren exigido o que, por razón de sus competencias, deban efectuar un seguimiento del desarrollo de las obras a que se refieran.

Subsección III. Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias.

Artículo 106. Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias. Formas de retribución.

1. Salvo en el caso excepcional en que procede la expropiación forzosa con pago en metálico, de conformidad a lo previsto en el número 9 del artículo 118 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Programa de Actuación Urbanizadora deberá regular las relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias afectadas, conforme en todo caso a las siguientes reglas:

- a. El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por las personas propietarias de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora. El convenio urbanístico a suscribir determinará el importe que el urbanizador deberá percibir como contraprestación de su labor, que constituirá el precio de adjudicación del contrato, sólo revisable en el supuesto de que se determinen las indemnizaciones con posterioridad, de conformidad a la letra b del número 4 del artículo 76, y en el supuesto en que proceda la retasación de costes regulada en el artículo 111 de este Reglamento.
- b. Las personas propietarias deberán satisfacer la contraprestación regulada en la letra anterior, pudiendo cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas

o parcelas originarias en el estado en el que se encontraran, con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1. Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de urbanización de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 110 del presente Reglamento y garantizando esta deuda, para recibir a cambio los solares que les correspondan de acuerdo con el Programa de Actuación Urbanizadora.
 2. Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de aprovechamiento materializable en terrenos edificables. En este caso, les corresponderá recibir libres de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo, la diferencia, la retribución del urbanizador.
 3. La elección del modo de retribución, cuando fueren varios, se efectuará en la forma y tiempo que se establece en la letra a del número 2 del artículo 100 de este Reglamento.
- c. El Programa de Actuación Urbanizadora deberá determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la labor urbanizadora. Con carácter general la retribución del urbanizador se realizará en metálico, si bien procederá el pago en terrenos edificables, en los supuestos consignados en el número 1 del artículo 119 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Las personas propietarias que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente para sus intereses la incorporación de sus terrenos al proceso de desarrollo urbanístico del ámbito en que se encuentren, podrán renunciar a dicha cooperación si interesan la expropiación de sus terrenos antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora.

La persona propietaria que decline cooperar deberá pedirlo a la Administración actuante mediante solicitud formalizada en documento público, previo levantamiento de las cargas que graven la finca, o acreditación de la conformidad de sus titulares.

La solicitud deberá presentarse antes de que trascurra un mes desde el acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas.

La publicación del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora determinará la necesidad de la ocupación a efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos correspondientes, así como la incoación del expediente para la determinación del justiprecio.

La persona o personas que resulten beneficiarias del aprovechamiento que corresponda a la finca a expropiar, la ocupación de la finca y en el momento del pago del justiprecio se registrarán por lo dispuesto para la reparcelación en el Título II de este Reglamento.

3. En lo no dispuesto por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento, las relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias se registrarán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

Artículo 107. Prerrogativas y facultades del urbanizador.

El urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

- a. Someter a tramitación y aprobación administrativa cuantos instrumentos sean precisos para la ejecución de la actuación urbanizadora y, entre ellos, proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con las personas afectadas, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.
- b. Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso, el otorgamiento de licencias para tales actos requerirá previa audiencia del urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, haya ganado firmeza en vía administrativa la operación reparcelatoria y se cumplan las demás condiciones legales previstas para ello, debiendo la persona titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela, cuando menos con carácter simultáneo a su edificación.

- c. Exigir que las personas propietarias le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediéndole terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

El urbanizador podrá optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando asuma el compromiso de promover, sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen con protección pública u otros usos de interés social, siempre que éstos destinos vengan impuestos por el planeamiento y atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.

- d. Solicitar la ocupación de los terrenos sujetos a reparcelación y de los necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos en la legislación general y en los artículos 119 y siguientes del presente Reglamento.
- e. Ejecutar las obras de urbanización o proceder, cuando así se exija, a la contratación de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 104 de este Reglamento.

Artículo 108. Derechos de las personas propietarias.

1. El derecho de las personas propietarias afectadas por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo, que será proporcional a la superficie de la finca de su propiedad incluida en el ámbito de la actuación.

2. Las personas propietarias tendrán derecho a recibir, tanto de la Administración actuante como del urbanizador, en todo momento, información debidamente documentada sobre los costes de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa de Actuación Urbanizadora, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo.

Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa de Actuación Urbanizadora, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en la letra a del artículo 107 del presente Reglamento, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

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

4. Salvo en el supuesto de Programas que se ejecuten por gestión directa por la Administración de la Junta de Comunidades, las personas propietarias, dentro del mes siguiente al acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas podrán formular oposición debidamente justificada a la previsión de costes de ejecución material de las obras de urbanización de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a. Fundamentarán su oposición en informe técnico en el que se acrediten al menos tres muestras de mercado que evidencien la eventual discrepancia de los costes contenidos en el proyecto o anteproyecto de urbanización en tramitación y los existentes en la realidad para la ejecución de urbanizaciones de similares calidades. Los honorarios del informe se considerarán gastos de urbanización a abonar mediante las correspondientes cuotas de urbanización o, en su caso, correrán a cargo de quien hubiera cuestionado de forma temeraria, según resuelva la Administración actuante, la cual además determinará la cantidad máxima que podrá ser repercutida.
- b. Junto a la presentación del informe, requerirán a la Administración actuante quien deberá emitir informe respecto de la procedencia de la solicitud, previa audiencia por diez días de la persona aspirante a urbanizador. En el supuesto de que la Administración actuante fuera el Municipio y éste tuviera menos de 10.000 habitantes de derecho, si el informe técnico municipal concluyera que la oposición no está fundada en todo o en parte y las partidas cuestionadas superan un veinte por ciento el presupuesto total, el Municipio deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe pericial contradictorio referido a las partidas rechazadas sobre la adecuación de las mismas a los costes de mercado de las obras de urbanización. Este informe podrá ser formulado por los servicios técnicos de esa Consejería o, en su caso, podrá ser encomendado a personas profesionales expertas en materia de valoraciones inmobiliarias.

En el caso en que la Administración actuante no haya emitido el informe antes de la adopción del acuerdo municipal a que se refiere el número 1 del artículo 93 de este

Reglamento o de que el expediente esté en condiciones de resolverse, las personas propietarias podrán dirigirse directamente a la citada Consejería, que deberá informar en el plazo máximo de dos meses desde que fuera requerida para ello. Ésta notificará al Municipio que el acuerdo adoptado, respecto del precio del Programa, queda en suspenso y, caso de que no hubiera sido adoptado, que queda en suspenso el plazo para resolver, en ambos casos hasta que el informe sea emitido.

- c. La Administración actuante deberá resolver respecto de la aprobación del Programa en el sentido que hubiere informado el órgano autonómico, que será vinculante para las partes. Si la resolución se hubiera adoptado ya, el precio de adjudicación que podrá ser exigido a las personas propietarias no podrá superar el que resulte de este informe vinculante.

Artículo 109. Pago mediante la cesión de terrenos edificables.

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

2. La persona propietaria que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar al urbanizador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

Conforme establece la letra b del número 2 del artículo 100 de este Reglamento, esta facultad se hará constar en la notificación a las personas interesadas del acuerdo de aprobación definitiva de éste.

3. Las adjudicaciones que realice el proyecto de reparcelación al agente urbanizador por este concepto se efectuarán sujetas a condición resolutoria explícita, que asegure su retorno al dueño inicial, la cual deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. No será precisa la condición si el urbanizador, antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, deposita en la Administración actuante garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de contratos del sector público.

4. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación en los casos en que la persona propietaria y el urbanizador así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan.

Artículo 110. Pago mediante cuotas de urbanización.

1. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

- a. 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. El importe deberá corresponderse con la retribución fijada para el urbanizador en el acuerdo de aprobación definitiva del Programa o, en su caso, con la modificada aprobada por la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en la letra b del número 4 del artículo 76 o en el artículo 111 del presente Reglamento. En el caso de que al Agente urbanizador le haya sido encomendada únicamente la gestión del Programa y las obras de urbanización hayan sido contratadas ya, en todo o en parte, por el procedimiento previsto en el artículo 104 de este Reglamento, la retribución deberá ajustarse provisionalmente a la baja, en su caso, para hacerla corresponder con el precio de adjudicación y sus sucesivas revisiones, en su caso.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil. Ésta podrá iniciarse o proseguirse aunque se inicie la vía de apremio administrativa a que se refiere la siguiente letra g.

- b. Previamente a la finalización del período de información pública del proyecto de reparcelación, la persona propietaria deberá asegurar el pago de las cuotas mediante garantía real o financiera en una proporción de un veinte por ciento máximo de la prestada por el urbanizador como garantía establecida en la letra d del artículo 75 de este Reglamento. Si la garantía no fuere presentada en plazo, el urbanizador podrá optar por percibir su retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando así lo prevea el Programa de Actuación Urbanizadora, o exigir a la Administración actuante a que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora.

Esta obligación, cuando proceda, se hará constar en los edictos y notificaciones que deban realizarse a las personas propietarias en dicho trámite de información pública y en la notificación a que se refiere el artículo 100 de este Reglamento conforme dispone la letra c de su número 2.

- c. El procedimiento al que se alude en la letra a anterior se podrá subsumir en el de tramitación del proyecto de reparcelación, toda vez que éste asigna a cada finca de resultado la cuota de participación en los gastos de urbanización de que debe responder. En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación:
 1. El urbanizador podrá exigir el pago de los costes de urbanización ya devengados y también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutorias a que se refiere el número 2 del artículo 34 y las compensaciones previstas en el número 8 del artículo 60, en ambos casos de este Reglamento.
 2. Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones a que se refiere el número anterior se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad

conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe estipulado en la cuenta de liquidación provisional.

El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada finca o parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

- d. Las cuotas de urbanización se requerirán con la periodicidad que establezca el Programa de Actuación Urbanizadora.

El requerimiento de pago que practique el urbanizador a las personas propietarias concederá a éstas un plazo de un mes para efectuarlo, y acompañará la acreditación del porcentaje de obra ejecutada o de la efectiva realización de las demás prestaciones que conformen el importe reclamado, cuando su justificación no se encuentre en el propio Programa aprobado. En el caso de que estuvieren disconformes en parte con el requerimiento efectuado, deberán atenderlo en todo aquello que no resulte cuestionado y, en todo caso, deberán poner en conocimiento de la Administración actuante dentro del plazo del pago las razones por las que vayan a desatenderlo en todo o en parte, que deberá resolver sobre la solicitud efectuada en el plazo máximo de treinta días, siendo desestimatoria si no se resuelve expresamente.

Resuelta la reclamación, o transcurrido el plazo para ello, sin que lo hubiera sido, deberá abonarse su importe en el plazo de los diez días siguientes, junto con los intereses devengados desde la fecha en que debió haberse efectuado el pago.

- e. Previa prestación de las garantías reguladas en el artículo 112 de este Reglamento, podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a las personas propietarias de las fincas o parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a las de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación.
- f. Todas las cuotas que se reclamen se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva a tramitar, en su caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de este Reglamento. La retribución fijada en el Programa será el importe a que ascienda la liquidación definitiva si no se ha producido su revisión, de conformidad a lo previsto en la letra b del número 4 del artículo 76 y en el artículo 111 de este Reglamento.
- g. Sin perjuicio de lo establecido en la letra a, el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la persona titular de la finca correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del urbanizador.

La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

Acreditado por el urbanizador haber realizado el requerimiento de pago a que se refiere la letra d en legal forma, la Administración actuante dictará providencia de apremio sin conceder nuevos plazos para el pago y no suspenderá el procedimiento sino en los casos excepcionales previstos en la legislación aplicable, previa prestación de garantía financiera a primera demanda en cuantía suficiente para responder de la totalidad de las responsabilidades reclamadas. Es obligación de la Administración actuante llevar a término la vía de apremio.

- h. El urbanizador podrá convenir con las personas propietarias obligadas un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

2. Cada persona propietaria deberá abonar las cuotas que correspondan a las parcelas que le hayan sido adjudicadas. El importe de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales del Programa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 45 de este Reglamento.

Artículo 111. Retasación de gastos de urbanización.

1. La Administración actuante podrá aprobar retasaciones que comporten la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización contemplados en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y adjudicado, exclusivamente por razones de interés público y siempre que concurren las circunstancias imprevistas que contemple la legislación reguladora de los contratos del sector público para la modificación de los contratos de obras públicas, justificando debidamente en el expediente la procedencia y alcance de la modificación.

2. 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 veinte días hábiles.

3. Cuando al agente urbanizador le haya sido encomendada únicamente la gestión del Programa y contrate las obras por el procedimiento previsto en el artículo 104 de este Reglamento, en todo caso, procederá la retasación a la baja de los costes de urbanización para ajustar los costes de ejecución material finales de las mismas a los importes totales que resulten de la liquidación final que se practique con la persona contratista o contratistas que ejecuten las obras, si hubieren sido inferiores que los aprobados al tiempo de adjudicación de la condición de Agente urbanizador. Todo ello sin perjuicio de su actualización al alza o a la baja con las modificaciones a que hubiera habido lugar, de conformidad a lo previsto en el número 1 anterior.

4. La retasación de gastos de urbanización en ningún caso podrá suponer modificación o incremento en la parte correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.

5. El incremento que apruebe la Administración actuante de los costes de urbanización contemplados en la cuenta de liquidación provisional podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, a instancias del agente urbanizador, sin perjuicio de la afección ya practicada para responder del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se practique.

Artículo 112. Garantías a prestar por el urbanizador a las personas propietarias.

1. El urbanizador, para percibir de las personas propietarias en metálico su retribución, en la parte que no responda a prestaciones ya ejecutadas, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante su obligación específica de convertir en solares las superficies adjudicadas a quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

- a. Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en la letra d del artículo 75 del presente Reglamento, al aprobarse la reparcelación forzosa.

Su constitución se acreditará ante la Administración actuante con antelación a la liquidación de las cuotas correspondientes, depositando el título que permita hacer efectivas las cantidades que deban ser retornadas a la persona propietaria que las sufragó.

- b. Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.
- c. Consistirán en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de contratación del sector público o en garantía real, cuando las Bases autoricen este medio de garantía.
- d. Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Podrá acordarse la cancelación parcial en proporción al precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

2. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación en los casos en los que el urbanizador y la persona propietaria así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan, mientras la retribución del urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante.

Artículo 113. Responsabilidad del urbanizador.

1. El urbanizador será responsable de los daños causados a las personas propietarias o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el número anterior así como de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla la obligación de convertir en solares las superficies adjudicadas a quienes deban retribuirle, adeudará a la Administración actuante:

- a. En caso de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas.
- b. Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulte conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

3. La deuda a la que se alude en el número anterior será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia de la persona interesada y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras, o subsidiariamente, a compensar a las personas propietarias los perjuicios sufridos.

SECCIÓN V. TERMINACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

Artículo 114. Causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora.

1. Son causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora:

- a. La muerte del urbanizador persona física, salvo que la Administración actuante acuerde la continuación del contrato con sus sucesores previa solicitud de los mismos acreditando su condición; su incapacidad sobrevenida declarada judicialmente, salvo la continuación de la persona representante en nombre y por cuenta de aquél y la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad adjudicataria mediante su disolución.
- b. Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.
- c. El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y la persona adjudicataria cuando no concurra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato.
- d. La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público. Si el retraso no fuera imputable al urbanizador, la Administración actuante podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo.
- e. Las variaciones en las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado derivadas de decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación urbanizadora, cuando, por su importancia, afecten en más de un veinte por ciento el coste de las obligaciones asumidas por la persona adjudicataria; salvo que por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos o que para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita culminar la urbanización de la unidad de actuación.

- f. El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora.
 - g. Aquellas que expresamente se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora.
2. El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada y durante su instrucción se requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites:
- a. Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.
 - b. Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.
 - c. Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.
 - d. Sólo en caso de oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión.

3. El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.

Artículo 115. Compensación a las personas adjudicatarias de Programas de Actuación Urbanizadora.

Las personas adjudicatarias de Programas de Actuación Urbanizadora tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos para el contrato de gestión de servicios públicos por la legislación general de la contratación del sector público y, en su caso, la de

régimen local, por todos los daños y perjuicios que se le sigan 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.

Artículo 116. Consecuencias de la resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la cancelación de la programación. El correspondiente acuerdo deberá además y cuando proceda:

- a. Declarar, de conformidad con el informe previo de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuya persona propietaria haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.
- b. Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir éstas en el régimen propio de las actuaciones edificadoras.
- c. Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación de los terrenos en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:
 1. La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a las personas propietarias de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora cancelado.
 2. La compensación que sea pertinente a las personas propietarias que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.
- d. Incoar, en su caso, los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

SECCIÓN VI. EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN EL RÉGIMEN DE GESTIÓN DIRECTA.

Artículo 117. Especialidades de la ejecución de las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora en el régimen de gestión directa.

La ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa se ajustará a lo establecido en la Sección IV y en la Sección V anteriores, salvo en lo que afecta a las garantías relativas al abono de las cuotas de urbanización, responsabilidad del urbanizador, régimen de contratación de obras y terminación del Programa, que se regirá por lo establecido en el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del

Territorio y Actividad Urbanística, el presente Reglamento y la legislación de contratos del sector público.

TÍTULO IV. OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN URBANIZADORA.

CAPÍTULO I. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 118. Obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

- a. Cuando esté incluido en o adscrito a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.
- b. En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa, así como mediante permuta con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo en los términos establecidos en la letra e del número 3 del artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Las obras correspondientes a sistemas generales se ejecutarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación urbanística:

- a. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización, en los supuestos previstos en la letra a del número 1 del presente artículo, en la letra h del número 1 del artículo 38 y en el artículo 39, todos ellos de este Reglamento, cuando así esté previsto en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- b. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 119. Ocupación directa y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales.

1. En defecto de la entrega obligatoria y gratuita del suelo reservado para sistemas generales incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación, su expropiación o, en su caso, ocupación directa deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley cuando, efectuado requerimiento a tal fin por la persona propietaria afectada o sus causahabientes, si aquélla hubiera fallecido, transcurra un año desde dicho requerimiento sin que se produzcan la ocupación directa, ni la incoación del procedimiento expropiatorio.

El procedimiento expropiatorio se seguirá en la forma prevista en el artículo 194 de este Reglamento y demás preceptos aplicables del Título VIII del mismo.

3. En el supuesto de suelo destinado a sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación cuya adquisición se hubiera tenido que anticipar mediante su expropiación, la Administración titular se incorporará a la comunidad reparcelatoria de la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada, incorporándose a su patrimonio público de suelo los aprovechamientos que a su favor resulten.

Artículo 120. Ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo o real.

2. La ocupación directa deberá seguir las siguientes reglas:

- a. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo del órgano competente de la Administración urbanística actuante adoptado de oficio o a instancia de persona interesada o de la Administración competente para la ejecución de la obra o implantación del servicio que justifica la ocupación.
- b. La ocupación directa requerirá la determinación:
 1. Del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la persona propietaria afectada.
 2. De la unidad de actuación en la que deba ser materializado el aprovechamiento a que se refiere la letra anterior.
- c. Será preceptiva la publicación en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha*, así como en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, a los efectos de su exposición pública durante el plazo de un mes, de la relación de terrenos y personas titulares de derechos afectados y la causa que justifica la necesidad de la ocupación, con descripción de todas las circunstancias físicas y jurídicas que les afecten, así como con determinación de los contenidos previstos en la letra anterior.
- d. Será igualmente preceptiva, con anterioridad a la publicación referida en la letra anterior, la remisión de notificación personal dirigida a las personas titulares de terrenos y derechos afectados por la ocupación prevista señalándose las demás circunstancias relevantes que en ella concurran. En dicha notificación se les otorgará un plazo de audiencia de un mes.

Se considerará a estos efectos titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a los que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

- e. En el plazo de audiencia referido en la letra anterior, las personas titulares de bienes y derechos afectados por la ocupación pretendida deberán manifestar su posición respecto al empleo de la ocupación directa como forma de ejecución del sistema general de que se trate, entendiéndose en caso de silencio la conformidad con ésta.
- f. Finalizado el período de información pública, la Administración actuante, previa resolución de las alegaciones presentadas en su caso, procederá a la aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos y ocupación de las fincas afectadas con los efectos de declaración de urgencia y necesidad de la ocupación.
- g. En la resolución que ponga fin al procedimiento, se hará constar expresamente la fecha, hora y lugar en los que tendrá lugar el levantamiento del acta de ocupación, para lo cual deberá haber alcanzado firmeza en vía administrativa la resolución por la que se apruebe la ocupación de los terrenos.
- h. En cuanto al procedimiento se aplicarán supletoriamente las reglas que regulan la expropiación forzosa y aquellas otras aplicables contenidas en la legislación hipotecaria.

3. Son requisitos previos a la ocupación de la finca, la entrega por la Administración actuante a las personas afectadas por la ocupación de la certificación del acta a que hace referencia el artículo 122 de este Reglamento y el pago o consignación de las cantidades que se determinen en concepto de indemnizaciones, que se cuantificarán conforme a los procedimientos de valoración regulados para la expropiación forzosa por razón de urbanismo y se repercutirán en el proyecto de reparcelación a favor de la Administración que las haya satisfecho.

La persona propietaria tendrá en todo caso el derecho a ser indemnizada por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 121. Levantamiento del acta de la ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales.

1. En el día y hora anunciados, se constituirán en la finca objeto de ocupación directa, la persona representante de la Administración actuante, acompañada de un perito, y se reunirán con las personas titulares de las fincas y otros derechos afectados y, en su caso, las demás personas interesadas que concurran. Seguidamente, levantarán un acta haciendo constar, como mínimo, el lugar y la fecha de otorgamiento y órgano correspondiente de la Administración actuante; la identificación de las personas titulares de los terrenos ocupados y derechos ostentados sobre éstos con indicación de su situación registral; la superficie ocupada, el o los aprovechamientos urbanísticos que le correspondan y la unidad de actuación en la que deban ser éstos hechos efectivos.

2. Las personas interesadas podrán hacerse acompañar, a su costa, de sus peritos y un Notario.

Artículo 122. Certificación administrativa del acta de la ocupación directa.

1. La certificación administrativa del acta de la ocupación directa, en la que se deberá hacer constar las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria, producirá, sin perjuicio de cuantos otros efectos se contienen en el presente artículo, la transmisión de la titularidad de los terrenos a favor de la Administración urbanística actuante y la correspondiente reserva de aprovechamiento a favor de la persona titular o titulares de los mismos o de los derechos afectados.

2. La certificación del acta será entregada a la persona titular en cuestión si fuere conocida y compareciere al acto de la ocupación. Si no compareciere, fuere desconocida o se planteara litigio sobre la propiedad de las fincas o derechos, el órgano actuante, al ocupar los terrenos, expedirá, en todo caso, las certificaciones con referencia a las fincas ocupadas, y las entregará a las personas titulares si comparecieren posteriormente y acreditaren debidamente su derecho.

3. Las fincas gravadas con cualquier carga real podrán quedar liberadas, recibiendo sus titulares unidades de aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación la persona propietaria de la finca y la titular o titulares de las cargas presentaren acuerdo de reparto del aprovechamiento que corresponda a la finca gravada, formalizado en escritura pública. En este supuesto, el órgano actuante entregará a cada una de las personas interesadas una certificación declarativa de la proporción de aprovechamiento que, con arreglo a lo convenido, le corresponda.

4. Si en el momento de la ocupación, las personas interesadas no presentaren el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, el órgano actuante podrá suspender la ocupación de la finca gravada pudiendo concederles un plazo no superior a diez días para su obtención. Si tampoco en este plazo presentaren convenio, el órgano actuante ocupará la finca, que quedará liberada de la carga en cuestión, mediante el traslado de ésta, por subrogación real, al aprovechamiento reconocido en su sustitución, lo que se hará constar en la certificación declarativa del aprovechamiento que se expida, y posteriormente a la finca resultante de la reparcelación en la que se materialice el aprovechamiento reconocido.

Los arrendamientos existentes y demás cargas incompatibles que afecten a las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en el número 3 del artículo 120 de este Reglamento.

5. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad la certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones que procedan conforme a la legislación hipotecaria.

Artículo 123. Expropiación por incumplimiento de plazos.

Transcurridos cuatro años desde la ocupación directa sin que se haya aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación designada para la materialización del aprovechamiento correspondiente a las fincas obtenidas por ocupación, las personas propietarias de las mismas pueden requerir a la Administración actuante el inicio del expediente de justiprecio, en los términos y con los plazos del número 3 del

artículo 149 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CAPÍTULO II. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.

Artículo 124. Concepto y ámbito de aplicación.

1. El proyecto de obras públicas ordinarias es un instrumento de ejecución simplificada de la urbanización, que únicamente puede ser aplicado en los siguientes supuestos:

- a. En Municipios carentes de Plan de Ordenación Municipal, por estar exceptuados del deber de contar con dicho instrumento de ordenación, y para el desarrollo urbanístico de la ordenación detallada en las superficies de suelo urbano en las que se prevea la ejecución de nuevos viales y/o dotaciones, para proporcionar a los terrenos correspondientes la condición de solar.
- b. En Municipios en los que, aun dotados de Plan de Ordenación Municipal, no se hayan delimitado unidades de actuación urbanizadora conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística por no resultar necesario para el desarrollo del Plan.

2. La actividad de ejecución deberá producirse, en todo caso, de conformidad con la correspondiente ordenación detallada determinada por el planeamiento en vigor o con la que resulte de la modificación que de la misma se apruebe para su mejora o, en caso de inexistencia de planeamiento, de Plan Especial que deberá formularse y tramitarse conjuntamente con el proyecto de obras públicas ordinarias correspondiente y prever, en todo caso, la creación o ampliación de las pertinentes reservas de suelo dotacional y el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.

3. La unidad de actuación objeto de las obras de urbanización podrá ser delimitada por el propio proyecto de obras públicas ordinarias, salvo que lo sea por el planeamiento general o especial o por el procedimiento previsto en el artículo 8 de este Reglamento.

4. Dentro de la unidad a que se refiere el número anterior se incluirán:

- a. Las superficies de suelo destinadas a dotaciones precisas para asegurar la coherencia y racionalidad de la urbanización que, en todo caso, deberá cumplir los requerimientos de la letra b del número 2 de la letra A del artículo 48 del Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para los Municipios dotados de Plan de Delimitación de Suelo; o los establecidos en la letra a del número 1 de la letra A y, en su caso, de la letra b del número 3 de la letra A del artículo 45 del citado Texto Refundido, para los Municipios dotados de Plan de Ordenación Municipal.
- b. Las superficies de suelo que las obras de urbanización vayan a transformar en solares edificables.

Artículo 125. Gestión y ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.

1. Los suelos dotacionales comprendidos en la unidad de actuación a que se refiera el proyecto de obras públicas ordinarias se entregarán a la Administración actuante, en virtud de:

- a. Compromiso asumido en el convenio urbanístico que deberá suscribirse entre la Administración y las personas propietarias afectadas.

A tal efecto, las personas propietarias afectadas podrán constituir una Agrupación de Interés Urbanístico, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Sección IV del Capítulo III del Título I del presente Reglamento.

- b. Determinación del proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, aprobado.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 1 anterior, los suelos dotacionales podrán obtenerse mediante expropiación.

3. En los casos establecidos en las letras a y b del número 1 del presente artículo, las personas propietarias de terrenos comprendidos en la unidad de actuación a que se refiere el proyecto de obras públicas ordinarias y beneficiarias de éstas, deberán costearlas mediante el pago, bien de la correspondiente cuota de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 110 de este Reglamento, bien de las contribuciones especiales que se impongan, conforme a la legislación de régimen local y de las haciendas de las entidades locales.

4. De acuerdo con lo previsto en el número 3 anterior, las cuotas de urbanización se fijarán en el convenio urbanístico suscrito, en el proyecto de reparcelación o en el propio proyecto de obras públicas ordinarias.

La Administración actuante podrá disponer el pago aplazado de las cuotas hasta un máximo de diez años, previa constitución de las garantías que procedan.

En cualquier caso, los solares edificables resultantes de la urbanización quedarán afectos con carácter real al pago de las cuotas de urbanización.

TÍTULO V. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES EDIFICADORAS.

CAPÍTULO I. EDIFICACIÓN DE PARCELAS Y SOLARES.

Artículo 126. Edificación de parcelas y solares.

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística mediante actuaciones edificadoras puede tener lugar cuando aquella no deba realizarse en unidades

de actuación delimitadas para el desarrollo de actuaciones urbanizadoras o de obras públicas ordinarias y consiste en la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos que fije el planeamiento de ordenación territorial y urbanística pertinente o, en su defecto, el Municipio al establecer, conforme al número 2 del artículo 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la precisa orden de ejecución.

Cuando los solares resulten de actuaciones urbanizadoras, dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que deban entenderse recibidas las obras de urbanización precisas, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 185 de este Reglamento, que doten de los servicios necesarios a la parcela de que se trate.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 1 del presente Reglamento, el derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea su propietario.

La transferencia del derecho implica legalmente la del deber y así deberá hacerse constar en los actos de transmisión de la propiedad o de cesión del inmueble y en el Registro de la Propiedad. A tal efecto, la Administración actuante deberá practicar la pertinente comunicación a este último.

Artículo 127. Presupuestos de la edificación.

1. La edificación de parcelas y solares en suelo urbano requerirá:

- a. El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b. La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

2. La ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

- A. Cuando se trate de suelo urbano consolidado al que reste la ejecución de obras de urbanización complementarias:
 - a. Que en la solicitud de licencia, la persona interesada se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de agua,

saneamiento, depuración, energía eléctrica, alumbrado público, acceso rodado y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

- b. Que la persona interesada preste garantía financiera al primer requerimiento, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

Para el caso de actuaciones destinadas a la construcción de viviendas con protección pública, el Municipio, en el acto de concesión de la licencia urbanística, podrá justificadamente reducir la cuantía anterior hasta la mitad.

- c. Que en el escrito de solicitud de licencia la persona interesada se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización complementaria y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

B. Cuando se trate de suelo urbano no consolidado incluido en unidad de actuación o suelo urbanizable:

- a. Que sean definitivos en vía administrativa los actos de aprobación del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización.
- b. Que el estado de realización de las obras de urbanización sea suficiente para delimitar físicamente la parcela a edificar, con referencia a elementos del viario y demás parcelas colindantes, en su caso, y que el Municipio considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica, las redes de alcantarillado y la depuración, así como el alumbrado público y acceso rodado pavimentado, todo ello hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

- c. Que en el escrito de solicitud de licencia la persona interesada se comprometa a no utilizar la construcción hasta la total conclusión y pleno funcionamiento de las obras y servicios de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

- d. Que por la persona interesada se preste garantía financiera al primer requerimiento por importe de las obras pendientes hasta alcanzar el íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público, en la parte que le corresponda.

Para el caso de actuaciones destinadas a la construcción de viviendas con protección pública, podrá, justificadamente, reducirse la cuantía anterior hasta la mitad.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Las terceras personas adquirentes podrán exigir, en su caso, a la persona interesada el resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refieren la letra d del apartado B y la letra b del apartado A, ambas del número 2 d este artículo, cuyo importe se aplicará a la conclusión de las obras de urbanización y a la indemnización de los daños y perjuicios causados a la Administración, pudiendo reclamar ésta la diferencia no cubierta por la fianza a la persona interesada que hubiere solicitado la licencia de edificación.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN EN SUELO URBANO.

Artículo 128. Transferencias de aprovechamiento.

1. Las personas propietarias de parcelas de suelo urbano, no incluidas ni adscritas a una unidad de actuación y calificadas para uso dotacional público, podrán transferir el aprovechamiento privativo que les corresponda a otras parcelas o solares, que cuenten con excedentes de aprovechamiento urbanístico.

La transferencia determina la adquisición del correspondiente exceso de aprovechamiento objetivo y legitima su materialización.

2. La validez y eficacia de toda transferencia de aprovechamiento exigirá la entrega gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento privativo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento privativo y el excedente de aprovechamiento urbanístico que es objeto de adquisición mediante la transferencia.

3. La transferencia de aprovechamiento definitiva en vía administrativa y la incorporación de terrenos al dominio público o al patrimonio público de suelo que conlleve, deberán ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. La reparcelación voluntaria, concertada entre los afectados para la concreción del cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos en los términos más acordes con sus preferencias, se tramitará y aprobará por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo, redactándose de conformidad a lo regulado en el Título II de este Reglamento.

Artículo 129. Procedimiento para la aprobación de las transferencias de aprovechamiento.

1. La transferencia de aprovechamiento será propuesta al Municipio por las personas interesadas, que deberán acompañar a su solicitud planos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados, acompañados del estudio económico que justifique la paridad entre los respectivos valores urbanísticos.

2. La solicitud de aprobación de la transferencia de aprovechamiento se deberá acompañar igualmente de la certificación registral que acredite la titularidad de los terrenos a favor de las personas interesadas, así como de las cargas que los graven y las titulares de éstas.

3. El órgano municipal competente procederá a resolver sobre la transferencia de aprovechamiento, previa emisión de los informes técnicos y jurídicos correspondientes.

4. En todo caso, el Municipio podrá denegar la aprobación de las transferencias por razón de su inadecuación para la correcta ejecución del planeamiento.

5. Si resultase aprobada, las personas interesadas deberán otorgar en el plazo de un mes escritura pública en que se materialice la transferencia de aprovechamiento aprobada y la simultánea cesión de terrenos a que se refiere el número 2 del artículo anterior, título que deberá ser presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de los quince días siguientes a su otorgamiento.

Artículo 130. Reservas de aprovechamiento.

1. Con motivo de la incorporación anticipada al dominio público de los suelos destinados a uso dotacional público, podrá hacerse reserva para su posterior transferencia del aprovechamiento privativo que le corresponda, debiendo identificarse los terrenos sobre los que se podrá materializar dicho aprovechamiento.

Según que la transmisión determinante de la incorporación al dominio público sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

- a. La persona propietaria del terreno entregado gratuitamente a la Administración competente.

En este caso, procederá la reserva de aprovechamiento cuando no dé lugar, directa e inmediatamente, a la adquisición de un excedente de aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento de que se trate quedará gravado con iguales cargas que tuviere el suelo de que proceda, salvo acuerdo de las personas interesadas para su distribución.

- b. La Administración o el urbanizador que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiriera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa, voluntaria o forzosa, salvo que el precio o valor fijado lo haya sido sin consideración del aprovechamiento urbanístico del suelo. En este caso, la reserva se efectuará a favor de la persona propietaria, en los términos regulados en la anterior letra a.

No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento objetivo equivalentes al terreno dotacional público.

La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio o Administración expropiante y se hará constar en el Registro de la Propiedad al margen de la transmisión de la que traiga su causa, en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria.

La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento mediante la aprobación del correspondiente instrumento de equidistribución. El Municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva.

Podrá oponerse a la aprobación el urbanizador, cuando se pretenda adquirir así excedentes de aprovechamiento urbanístico objetivo radicados en el ámbito de la correspondiente actuación urbanizadora.

2. Cuando el aprovechamiento privativo que, en conjunto, corresponda a las personas propietarias afectadas por un Programa de Actuación Urbanizadora sea inferior al total aprovechamiento urbanístico objetivo de los terrenos comprendidos por éste, el urbanizador que financie la diferencia podrá reservarse dicho aprovechamiento, mediante su adquisición en virtud de lo establecido en la letra b del número 2 del artículo 132 del presente Reglamento y con el valor mínimo expresado en la letra a del número 3 del artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para el porcentaje de aprovechamiento que por participación pública en las plusvalías corresponda al Municipio.

3. La persona titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva o el menor plazo que resulte de la aplicación del número 3 del artículo 149 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

No obstante, decaerá este derecho si la reserva hubiere de materializarse en una unidad de actuación y antes del transcurso del plazo hubiese sido publicado ya el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora que legitime su desarrollo.

Artículo 131. Procedimiento para la aprobación de las reservas de aprovechamiento.

1. La reserva de aprovechamiento será propuesta al Municipio por las personas interesadas o la Administración expiante mediante solicitud en la que se hará constar:

- a. La localización y dimensiones de las parcelas o solares afectados, señaladas en planos a escala adecuada para su perfecta identificación.
- b. El aprovechamiento privativo que corresponde a las parcelas o solares correspondientes.
- c. La documentación registral que acredite la titularidad de los terrenos a favor de las personas interesadas y las cargas que los graven.

2. El órgano municipal competente procederá a la denegación o a la aprobación de la reserva de aprovechamiento, previa emisión de los informes técnicos y jurídicos correspondientes, previa audiencia de las personas interesadas distintas de la persona solicitante por plazo de diez días.

3. La transferencia del aprovechamiento así reservado, cuando no proceda su materialización en el proceso reparcelatorio de una unidad de actuación, se llevará a cabo conforme al procedimiento regulado en el artículo 129 de este Reglamento.

Artículo 132. Compensaciones monetarias sustitutivas.

1. En el suelo urbano no consolidado a que se refiere la letra b del apartado A del número 3 del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y concordantes del Reglamento de Planeamiento:

- a. Los Municipios, con la finalidad de facilitar la gestión urbanística por razones de interés público local y con motivo de la solicitud de licencia de edificación, podrán transmitir directamente y por precio a satisfacer en metálico, el excedente de aprovechamiento objetivo que se pretenda materializar sobre parcelas o solares urbanos en función del proyecto técnico que se acompañe a la solicitud.

A tal efecto, la solicitud de licencia se acompañará de una oferta de venta al patrimonio público de suelo de la propia parcela o solar para la que se solicite licencia, por precio unitario que mejore el propuesto por la persona solicitante como valor de adquisición del excedente de aprovechamiento objetivo. La solicitud hará constar la justificación de los gastos habidos con motivo de la petición de licencia, incluidos los del proyecto técnico. La oferta de venta deberá ser suscrita por quien ostente la propiedad o facultad de disposición suficiente sobre la parcela o el solar, lo que se deberá acreditar mediante la documentación pertinente en el momento de formular la correspondiente oferta.

El Municipio podrá aceptar la oferta de venta pagando, por metro cuadrado de aprovechamiento privativo, un precio superior en un veinte por cien al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cuadrado de excedente de aprovechamiento objetivo e indemnizándole, además, los gastos justificados que hubiera acreditado.

El Municipio deberá resolver sobre la adquisición dentro de los dos meses siguientes al momento en que el oferente deposite o avale el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento objetivo. Dentro del mismo plazo, el Municipio podrá inadmitir la oferta de adquisición en metálico o condicionarla a distinta valoración del aprovechamiento urbanístico.

Transcurrido el plazo sin resolución expresa alguna, se entenderá adquirido el aprovechamiento por el precio depositado.

- b. El Municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos previstos para la adquisición o expropiación del mismo con destino al patrimonio público de suelo.

Dichos valores se calcularán de conformidad con el régimen general aplicable, previo informe de la Administración competente en materia tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo la persona titular de la Alcaldía ordenar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

- c. No será preciso formular la oferta de venta de la parcela a la que se refiere la letra a precedente cuando quien oferte la adquisición del excedente de aprovechamiento objetivo pague un precio superior en un veinte por ciento al que resulte del cuadro indicativo.
- d. El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.
- e. La adquisición de excedentes de aprovechamiento objetivo en metálico tendrá, en todo caso, carácter subsidiario respecto de lo regulado para las transferencias o para las reservas de aprovechamiento.

2. En el restante suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, respecto del aprovechamiento no privativo destinado a usos lucrativos:

- a. La Administración actuante podrá transmitir directamente y por precio a satisfacer en metálico, el aprovechamiento que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que su destino no sea el residencial.
 2. Que se motive expresamente que no es necesario destinarlo a la promoción pública de edificaciones dentro de la actuación.
 3. Que se tase conforme a lo establecido en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística, pero nunca por debajo del valor mínimo expresado en las letras a y b del número 3 del artículo 79 de este Texto Refundido.
 4. Que el adquirente lo destine a cualquiera de los usos establecidos en la letra a del número 2 del artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- b. El excedente que, en su caso, pueda existir, sólo podrá ser enajenado cumpliendo los siguientes requisitos:
1. Que el planeamiento, si lo adscribe a la compensación de las personas propietarias de suelo con aprovechamiento inferior al tipo del área de reparto, no determine los terrenos que deban ser compensados en el ámbito o sector excedentario.
 2. Que se tase conforme a lo establecido en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
 3. Que los recursos obtenidos se destinen a compensar a las personas propietarias del área de reparto con aprovechamiento objetivo inferior al tipo de la misma.

CAPÍTULO III. INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR.

SECCIÓN I. DECLARACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR.

Artículo 133. Expropiación y ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar.

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará al Municipio para expropiar la parcela o el solar, o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución de la persona propietaria.

El incumplimiento del deber de edificar deberá declararse mediante resolución expresa en procedimiento dirigido a tal fin.

2. La ejecución del planeamiento mediante la sustitución de la persona propietaria incumplidora del deber de edificar, requerirá de la previa celebración de concurso en que se apruebe un Programa de Actuación Edificadora y se seleccione un agente edificador para llevarlo a efecto.

Artículo 134. Declaración del incumplimiento del deber de edificar.

1. La declaración del incumplimiento del deber de edificar recaerá en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que

deberá darse audiencia a las personas propietarias afectadas y a los demás titulares de derechos reales sobre el solar de que se trate.

2. La solicitud de particular para la iniciación del procedimiento previsto en el número anterior, se presentará ante el Municipio y deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos sustantivos y documentales:

- a. Fundamentación suficiente, en su caso, del incumplimiento del deber de edificar por la persona propietaria de la parcela o del solar.

En este sentido, la solicitud formulada deberá manifestar que se ha producido el vencimiento de los plazos máximos establecidos, de acuerdo con lo previsto en el número 2 artículo 126 del presente Reglamento, por referencia a la fecha de recepción definitiva de las obras de urbanización correspondientes en el caso de solares resultantes de una actuación urbanizadora, o fundándolo en la condición de solar edificable, para los suelos clasificados originariamente como urbanos.

A estos efectos, cualquier particular tendrá el derecho de recabar la información que conste en los archivos públicos sobre las circunstancias y extremos que permitan identificar los datos señalados. La Administración competente estará obligada a poner en conocimiento de la persona solicitante los citados datos.

- b. Memoria comprensiva, como mínimo, de la valoración de las obras de edificación y, en su caso, de las obras de urbanización complementarias, así como de documento acreditativo de la constitución de garantía provisional de ejecución de éstas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público y por el importe del siete por ciento del total de las obras.

El Municipio establecerá con carácter anual un módulo estandarizado del presupuesto de contrata de las obras de edificación más habituales en la localidad en virtud de la tipología y usos globales, con la finalidad de fijar una base común sobre la que aplicar la garantía referida en el párrafo anterior. En caso de su inexistencia, podrán aplicarse los módulos establecidos por los Colegios Oficiales a los efectos de su actuación profesional.

3. En el caso de la declaración de incumplimiento de oficio por el Municipio, el órgano competente del mismo deberá formular la documentación y cumplir los requisitos establecidos en el número anterior, con excepción de la constitución de la garantía.

Artículo 135. Procedimiento de declaración de incumplimiento.

1. En el plazo máximo de quince días desde la entrada de la documentación señalada en el artículo anterior en el Registro del Municipio o una vez ultimada la documentación pertinente en caso de incoación de oficio del procedimiento, la persona titular de la Alcaldía abrirá un período de información pública de veinte días contados a partir de la última publicación del edicto en que se anuncie dicho trámite, realizada, además de por

medios electrónicos, en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* y en un diario de amplia difusión en el Municipio con la finalidad de formular alegaciones.

Previa o simultáneamente al anuncio de la información pública, se notificará la apertura del trámite a las personas propietarias y demás titulares de bienes y derechos afectados. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él por nota marginal el comienzo del procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de edificar.

2. Ultimado el período de información pública, el Municipio deberá resolver sobre la declaración de incumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un mes, resolución que deberá fijar el plazo por el que se suspende la concesión de licencias.

Procederá la declaración siempre que hayan transcurrido sin efecto los plazos legalmente establecidos para haber solicitado la licencia de acuerdo con el número 2 del artículo 126 del presente Reglamento.

No obstante, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de convenio entre el Municipio y la propiedad, se podrá acordar la convocatoria de concurso de oficio mediante la modalidad exclusiva de aportación y sin aplicación de medidas sancionadoras derivadas del incumplimiento.

3. La declaración de incumplimiento implicará la incoación de procedimiento de expropiación de la parcela o el solar, si así lo contempla expresamente la resolución administrativa.

En otro caso, la declaración comportará la situación de ejecución por sustitución de la propiedad y el inicio del procedimiento de concurso correspondiente.

4. Cuando la persona propietaria o las propietarias afectadas así lo ofrezcan en el trámite de audiencia e información pública, el procedimiento regulado en los números anteriores podrá terminarse, sin acuerdo de alguna otra medida por razón del incumplimiento del deber de edificación, si se hubiera concedido licencia para construir la edificabilidad que pueda materializarse en el solar o se hubiera formalizado convenio con las personas propietarias y titulares de derechos reales del solar en el que se convenga la convocatoria, de oficio, de concurso para la ejecución de la edificación exclusivamente en la modalidad de aportación.

5. En caso de inactividad del Municipio, y transcurrido un mes desde la finalización de los plazos establecidos en los números 1 y 2 anteriores, la persona interesada que haya promovido la declaración de incumplimiento del deber, previo requerimiento de actuación dirigido a aquél y con señalamiento de plazo de un mes al efecto, podrá solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística que prosiga los trámites que resten para completar el expediente y declare la situación de ejecución por sustitución.

Recibida la solicitud, la Consejería llevará a cabo un previo requerimiento al Municipio para que remita copia certificada de todo lo actuado y prosiga el expediente hasta su resolución. Si el Municipio no acreditare haber atendido el requerimiento en el plazo máximo de un mes desde que fuera practicado, no podrá continuar con la tramitación del expediente, el cual se proseguirá por la Consejería hasta su resolución.

Será responsabilidad del Municipio realizar las actuaciones subsiguientes a la resolución que se dicte por la Consejería.

6. El plazo para resolver el procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de edificar será de seis meses, si bien la práctica de cualquiera de los requerimientos señalados en el número anterior supone la suspensión automática de dicho plazo.

Artículo 136. Efectos de la declaración del incumplimiento del deber de edificar.

1. La declaración del incumplimiento del deber de edificar contenida en resolución que agote la vía administrativa:

- a. Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable y mediante certificación administrativa de la resolución dictada, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.
- b. Habilitará para el inicio del expediente de expropiación si expresamente la resolución que declare el incumplimiento acuerda llevarla a efecto conforme a lo dispuesto en el Título VIII de este Reglamento.

En otro caso, se entenderá implícita en la resolución que se dicte la declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora del deber de edificar. En este supuesto, la expropiación también podrá llevarse a efecto en el marco del Programa de Actuación Edificadora que se apruebe, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV siguiente, y tener como beneficiario al agente edificador adjudicatario del mismo.

2. La declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora del deber de edificar habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de particular, bien de oficio por el Municipio, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados por el Programa de Actuación Edificadora que se apruebe. También habilitará, sin necesidad de convocatoria de concurso, para la presentación para su tramitación de éste.

La convocatoria deberá producirse como máximo dentro de los seis meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución. El transcurso de dicho plazo sin que la convocatoria haya tenido lugar, ni haya sido presentado para su tramitación un Programa de Actuación Edificadora, dejará sin efecto la declaración por ministerio de la Ley y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la Administración volver a

acordar la expropiación o la referida situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

SECCIÓN II. CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DE LA PERSONA PROPIETARIA INCUMPLIDORA.

Artículo 137. Convocatoria de concurso para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.

1. La convocatoria del concurso requerirá la aprobación del pliego de condiciones, conforme a la normativa de régimen local, determinando las que hayan de cumplir los Programas de Actuación Edificadora que se presenten y las personas que pretendan resultar adjudicatarias de su ejecución, en el que habrán de contemplarse los siguientes extremos:

A. Con carácter obligatorio:

- a. Normativa urbanística que regula las condiciones edificatorias del solar.
- b. Plazos de ejecución de la edificación.
- c. Garantías provisional y definitiva que deberán ser constituidas y modo en que podrán serlo.
- d. Importe máximo de los costes de elaboración del proyecto.
- e. Modo o modos de retribución del agente edificador, quien podrá adquirir la totalidad de la edificabilidad de la parcela o solar afectada o sólo la privativa de la persona particular afectada; resultar cesionario de parte de los inmuebles resultantes de la edificación que construya; o bien ser retribuido de ambas maneras.

En función de cuál o cuáles sean los modos de retribución, deberán hacerse constar:

1. Precio mínimo del inmueble para el caso de que se prevea la adquisición del inmueble por el agente edificador como modo de retribución de éste.
 2. Precios máximos de venta o renta de los inmuebles resultantes que obtenga el agente edificador en pago de su retribución, en función de estudio de mercado actualizado, determinando si las viviendas quedarán o no sujetas a un régimen con protección pública.
- f. Criterios de adjudicación de la gestión del Programa de Actuación Edificadora.
 - g. Documentación que deberá presentarse para la acreditación de la capacidad de obrar de la persona proponente y determinación de los requisitos que, en su caso, se exijan para acreditar la solvencia técnica, profesional, financiera y económica requeridas.
 - h. Lugar de presentación de las alternativas técnicas, proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio.

B. Con carácter potestativo:

- a. Prescripciones técnicas, tipológicas y estéticas que deberán respetarse en la redacción del proyecto de edificación y, en su caso, de urbanización de las obras complementarias precisas. A tal fin podrá expresarse:
 1. Los criterios orientativos relativos al diseño arquitectónico de la construcción a realizar, incluyendo las características básicas de la distribución interior y la expresión formal de las fachadas.
 2. a calidad mínima de los materiales constructivos.
 3. Los criterios básicos de integración volumétrica de la construcción a realizar en su entorno y paisaje urbanos.
- b. Usos a que deberá destinarse la edificación de entre los permitidos por el planeamiento.
- c. Criterios de eficiencia energética y ecológica que deba respetar el proyecto.
- d. Admisibilidad o no de tramitación de Programas de impulso particular.

2. El Municipio procederá a someter a información pública durante un mes la convocatoria del concurso mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en el Municipio, comenzando a correr el plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

Antes de la publicación del edicto en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* se notificará la apertura de la información pública a quienes constaran en la información obtenida del Registro de la Propiedad, en el expediente de declaración del incumplimiento del deber de edificar, como titulares de derechos afectados por la actuación edificadora propuesta y las demás personas interesadas personadas en el mismo.

3. En el edicto que se publique se identificará el solar a que se refiere, el contenido íntegro del pliego de condiciones y la imposibilidad de tramitar Programas de Actuación Edificadora de forma diferente de las admitidas en éste.

4. No obstante lo dispuesto en los números anteriores, el Municipio podrá directamente promover la tramitación de un Programa de Actuación Edificadora sin necesidad de convocar concurso previo alguno.

Artículo 138. Presentación de alternativas por particulares antes de la convocatoria del concurso.

Una vez declarada la situación de ejecución por sustitución del deber de edificar, y con anterioridad a la convocatoria del concurso a que se refiere el artículo anterior, cualquier persona interesada podrá presentar para su tramitación en el Municipio un Programa de Actuación Edificadora o iniciar la tramitación del mismo por el procedimiento de impulso particular, en los términos regulados en el Capítulo siguiente, a cuyo procedimiento se reconducirá toda la actuación del Municipio.

Una vez publicada la convocatoria de concurso a que se refiere el artículo anterior, no podrán promoverse Programas de Actuación Edificadora que no se ajusten al pliego de condiciones establecido por el Municipio.

Artículo 139. Resolución del concurso.

La resolución del concurso se adoptará tras la tramitación del Programa o Programas de Actuación Edificadora que se presenten conforme al mismo, y de acuerdo a las reglas del procedimiento regulado en el Capítulo siguiente.

**CAPÍTULO IV.
PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EDIFICADORA.**

SECCIÓN I. DEFINICIÓN, OBJETIVOS Y FUNCIONES DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EDIFICADORA.

Artículo 140. Definición, objeto y función de los Programas de Actuación Edificadora.

1. Los Programas de Actuación Edificadora determinan y organizan la actividad de edificación de las parcelas o solares en el caso de que se haya declarado la situación de sustitución de la ejecución por incumplimiento del deber de edificar de sus propietarios, estableciendo las condiciones para su efectivo desarrollo e identificando al agente edificador sustituto del propietario incumplidor.

2. Los Programas de Actuación Edificadora deberán comprender la totalidad de la parcela o solar y satisfacer, al menos, los siguientes objetivos básicos:

- a. La ejecución inmediata de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística para la parcela o solar correspondiente y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, incluso el pago de las tasas e impuestos que graven la construcción, en todo caso.
- b. La ejecución simultánea de las obras de urbanización complementarias que, en su caso, estuvieran aún pendientes.
- c. En su caso, obtener gratuitamente a favor del Municipio el aprovechamiento que exceda del privativo de las personas propietarias de los terrenos o la compensación económica sustitutiva que proceda.

3. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos deberá afrontarse por la persona propietaria o propietarias de la parcela o solar, en el modo que se establezca al aprobar el Programa, con la finalidad de cumplimentar el régimen urbanístico de la propiedad y su función social.

4. Los Programas de Actuación Edificadora:

- a. Determinarán el proyecto básico de edificación que habrá de ser ejecutado y, en su caso, describirán las obras de urbanización complementarias a realizar con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
- b. Preverán el inicio de la ejecución material de las obras de edificación dentro de su primer año de vigencia y previa aprobación del proyecto de ejecución de la

edificación, del proyecto de urbanización simplificado, en su caso, y del proyecto de reparcelación, y la conclusión de la totalidad de las obras antes de los cinco años desde la fecha establecida para su inicio.

Por causas excepcionales, el Municipio podrá aprobar Programas de Actuación Edificadora con plazos más amplios o prórrogas de los que hubiere aprobado.

- c. Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución.
- d. Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones mediante garantía financiera al primer requerimiento, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como agente edificador, en cualquiera de las formas permitidas por la legislación de régimen local. El importe de la garantía provisional será del siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de edificación y urbanización complementarias; mientras que la definitiva será del diez por ciento de la referida cantidad.

Cualquier variación al alza que se produzca sobre el referido coste determinará la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso ésta supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada.

5. Los Programas podrán ser promovidos por cualesquiera personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que pretendan ser adjudicatarias de los mismos. Cuando los promuevan el Municipio, la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o los organismos de ellas dependientes, su ejecución tendrá lugar por gestión directa, con las especialidades que se determinan en las secciones siguientes de este Reglamento.

6. Será de aplicación para la formulación del Programa de Actuación Edificadora lo dispuesto respecto de la obtención de información en el artículo 78 de este Reglamento para los Programas de Actuación Urbanizadora.

SECCIÓN II. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EDIFICADORA.

Artículo 141. Contenido de los Programas de Actuación Edificadora.

Los Programas de Actuación Edificadora estarán integrados por los siguientes documentos:

1. Una alternativa técnica con el siguiente contenido:
 - a. Proyecto básico de edificación acompañado, en su caso, de proyecto o, en su caso, anteproyecto de urbanización para definir las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar.

Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como, en su caso, de las de urbanización, describiendo como mínimo los elementos más significativos y relevantes que permitan estimar el coste total de la actuación, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.

- b. Los proyectos, estudios o informes complementarios que, en su caso, sean exigibles por razón del uso a que se vaya a destinar el inmueble y que sean precisos para la obtención de autorizaciones de cualesquiera administraciones o compañías suministradoras, de conformidad a la normativa aplicable.
- c. Documento expresivo de la cesión, condicionada al previo reembolso de su coste, de los derechos sobre los documentos técnicos comprensivos de la alternativa para su ejecución, en su caso, por la persona que resulte adjudicataria, así como para su modificación en los términos aprobados por el Municipio.
- d. Potestativamente, el proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, que deberá tramitarse para la adjudicación de las diferentes fincas o locales, en su caso, a la persona propietaria, al agente edificador y a la Administración, de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 162 de este Reglamento.

2. Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre la persona adjudicataria, la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente se adhieran al mismo, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, incluyendo el desarrollo de las eventuales relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca y expresando, en su caso, los acuerdos ya alcanzados.

En el caso de ejecución sustitutoria por gestión directa, dicha propuesta de convenio se sustituirá por una relación de los compromisos adquiridos.

3. Proposición jurídico-económica, que deberá precisar los siguientes aspectos:

- a. Desarrollo de las relaciones entre el edificador adjudicatario y la persona propietaria de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.
- b. Determinación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación edificadora, en los que se comprenderán los de edificación; los de ejecución de la urbanización complementaria, en su caso; los honorarios de los profesionales que deban intervenir y de las empresas de control de calidad; los de formalización de los seguros legalmente exigibles y los gastos financieros; las indemnizaciones por extinción de derechos incompatibles, en su caso; las tasas e impuestos que graven la concesión de la licencia y la construcción; y, el beneficio empresarial que la persona aspirante a edificador proponga por la actividad de promoción de la actuación edificadora.
- c. Determinación de las causas tasadas y excepcionales que podrán determinar la variación de los costes de la actuación edificadora.

d. Según establezca el pliego de condiciones o, en otro caso, así lo decida el proponente, se formulará:

1. Propuesta de precio de adquisición de la parcela o solar de que se trate o de la edificabilidad de todas o algunas de las personas propietarias afectadas, cuya aprobación comportará la adquisición del mismo, en su caso forzosa, por el agente edificador.

El precio ofertado en ningún caso podrá ser inferior al cincuenta por ciento del valor del aprovechamiento urbanístico atribuido, pero si se ofertase un precio superior, el exceso corresponderá a la Administración actuante, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

2. Propuesta de adjudicación al agente edificador de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a los costes de promoción y ejecución de la edificación en la parcela o el solar, formalizada, en su caso, en régimen de propiedad horizontal si la parcela o solar de que se trate no pudiera ser dividida para asignar a cada persona interesada fincas independientes. En este último supuesto, cada una de las parcelas o solares resultantes deberán ser edificados en ejecución del Programa.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta o en altura, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de homogeneizar cada uno de los metros cuadrados edificables lucrativos de la construcción de que se trate.

3. Salvo que el pliego de condiciones que, en su caso, se redacte lo impida, la persona proponente podrá autorizar a todas o algunas de las propietarias a que escojan entre cualquiera de los modos de retribución anteriores, con las condiciones y limitaciones que estime convenientes establecer para la adecuada gestión de la actuación.
- e. En su caso, propuesta de división horizontal en la que se identificarán las partes que le correspondan al edificador, a la persona propietaria original y, en su caso, al Municipio.

4. En todos los casos que proceda, tras la aprobación del Programa, si no lo hubiera sido ya, se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente, en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.

SECCIÓN III. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EDIFICADORA.

Subsección I. Procedimiento ordinario.

Artículo 142. Inicio de la tramitación ordinaria de Programas de Actuación Edificadora.

1. Una vez ultimado el procedimiento administrativo por el que se declare la situación de sustitución de la ejecución por incumplimiento del deber de edificar una parcela o solar, cualquier persona podrá presentar ante el Municipio correspondiente la alternativa técnica de Programa de Actuación Edificadora y solicitar de la persona titular de la Alcaldía que la someta a información pública y presentación de alternativas en competencia en los términos establecidos en esta Sección.

Sólo se podrá presentar una única alternativa técnica de programa de Actuación Edificadora por cada persona que compita por la adjudicación del mismo.

2. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el número 1 del artículo 141 del presente Reglamento, acompañada, en su caso, de los proyectos complementarios que se consideren necesarios para la perfecta comprensión de lo propuesto. El presupuesto y valoración de los costes de ejecución se incluirán en la proposición jurídico-económica.

En el caso de alternativas presentadas por personas jurídicas, éstas deberán aportar, junto con la documentación a que se refiere el párrafo anterior, copia autorizada de la escritura de constitución y de las de modificación de la misma en su caso, debidamente inscritas, cuando así lo exija la legislación aplicable, en el Registro Oficial correspondiente, que acrediten su capacidad de obrar suficiente al efecto.

3. La iniciación del procedimiento de tramitación del Programa sustituirá a la del concurso destinado a la sustitución de la persona propietaria incumplidora del deber de edificar e impide la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento regulado en el artículo 150 de este Reglamento, de cualesquiera iniciativas de Programa de Actuación Edificadora que, total o parcialmente, afecten a la misma parcela o solar de aquél, haciéndose constar así en el edicto que se publique según lo previsto en el artículo 144 del mismo.

Artículo 143. Análisis municipal previo de la alternativa técnica presentada.

1. Presentada la documentación referida en el artículo anterior, la persona titular de la Alcaldía, previo informe de los servicios municipales, verificará si contiene toda la documentación exigida por el número 1 del artículo 141 del presente Reglamento.

En caso que no la contuviera, la persona titular de la Alcaldía requerirá a las solicitantes para que completen la documentación en el plazo máximo de diez días.

2. Una vez presentada la alternativa técnica en los términos legalmente exigidos, el órgano municipal competente según el reglamento orgánico municipal podrá someter al órgano que deba resolver propuesta motivada de estimación con las condiciones que se estime preciso establecer, o propuesta igualmente motivada de desestimación de la solicitud.

El órgano competente podrá, motivando suficientemente su decisión:

- a. Desestimar la solicitud, en cuyo caso deberá aprobar el pliego de condiciones a que se refiere el número 1 del artículo 137 de este Reglamento para la selección de un Programa de Actuación Edificadora y del agente edificador correspondiente.
- b. Estimar la solicitud, acordando el sometimiento a información pública de la alternativa técnica y la presentación de alternativas en competencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

En el caso de que en este acuerdo se introduzcan condiciones no tenidas en cuenta por el proponente de la alternativa, éste podrá formularla nuevamente dentro del período de información pública y presentación de alternativas en competencia.

3. El órgano municipal competente deberá resolver, en el plazo máximo de dos meses a contar desde el siguiente a la formulación de propuesta por la persona titular de la Alcaldía y, si fuera ésta quien debe resolver, deberá hacerlo en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin notificación de resolución expresa, la persona solicitante podrá acudir el procedimiento previsto en el artículo 150 del presente Reglamento.

Artículo 144. Exposición pública de la alternativa técnica de los Programas de Actuación Edificadora, audiencia y presentación de alternativas en competencia.

1. El período de información pública y presentación de alternativas tendrá una duración de un mes y se anunciará mediante edicto publicado mediante medios electrónicos y en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en el Municipio, comenzando su cómputo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

En el edicto se identificará la parcela o solar a que se refiere, se dará publicidad de las condiciones que se impongan y se advertirá de la posibilidad de formular alegaciones y alternativas técnicas en competencia, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas en competencia relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores.

2. Antes de la publicación del edicto, deberá notificarse la apertura de la información pública y la presentación de alternativas en competencia a quienes constaran en la información obtenida del Registro de la Propiedad, en el expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar, como personas titulares de derechos afectados por la actuación edificadora propuesta y a las demás personas interesadas personadas en el mismo. Asimismo, se hará expresa referencia a la imposibilidad de la simultánea o posterior tramitación de Programas de Actuación Edificadora por el procedimiento de impulso particular regulado en el artículo 150 de este Reglamento.

Artículo 145. Prórrogas del período de información pública y presentación de alternativas.

1. Si durante los primeros diez días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello mediante la garantía provisional determinada

en el artículo 147 del presente Reglamento, el plazo de un mes anterior quedará prorrogado por otro mes adicional con la misma finalidad.

En los casos en que se pretenda la gestión directa no será precisa la prestación de garantía alguna.

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

3. Las prórrogas, en cualquiera de las modalidades descritas en los números anteriores, se harán constar en el expediente, se anunciarán en el tablón de anuncios del Municipio y se comunicarán a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente.

Asimismo, también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

Artículo 146. Concepto de alternativa técnica sustancialmente distinta en los Programas de Actuación Edificadora.

1. A los efectos establecidos en el número 1 del artículo anterior, se entiende por alternativa técnica sustancialmente distinta aquélla que cumpla los siguientes requisitos:

- a. La que proponga:
 1. Unos criterios de diseño arquitectónico de la construcción a realizar.
 2. Unas características básicas de la distribución interior.
 3. Una expresión formal de las fachadas.
 4. Unos criterios básicos de integración volumétrica en el entorno y paisaje urbanos que la haga identificable, por sí misma, frente a la prevista en la alternativa que inició el procedimiento y que no suponga una mera modificación parcial o de alguno o algunos de los elementos de esta última.
- b. La que, sin perjuicio de lo anterior, proponga unas calidades de materiales constructivos que permitan identificar claras diferencias con respecto a las de los previstos en la originariamente presentada.

2. En caso de discrepancia, el Municipio podrá disponer que las diferencias señaladas en el número anterior deberán ser motivadas en informe técnico suscrito, al menos, por dos facultativos competentes con relación laboral o funcional con el Municipio o bien, en su defecto, ejercientes como profesionales libres.

En este último caso, los honorarios correspondientes a dichos informes tendrán el carácter de costes de ejecución de la actuación edificadora, de modo que se adicione a la contraprestación del agente edificador que deban satisfacer las personas propietarias, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 141 y 161 del presente Reglamento.

Artículo 147. Garantías provisionales a incluir en las alternativas técnicas.

1. Todas las alternativas técnicas deberán acompañarse de acreditación de la constitución de una garantía provisional, salvo que ésta ya se hubiera prestado con motivo de la promoción del procedimiento de declaración de incumplimiento conforme a la letra b del número 2 del artículo 134 del presente Reglamento o con motivo de la solicitud de la prórroga interesada para la presentación en competencia de alternativa técnica sustancialmente distinta en el caso recogido en el número 1 del artículo 145 del presente Reglamento. En este último caso, la acreditación de la constitución de la garantía provisional se acompañará a la solicitud de dicha prórroga.

2. La cuantía de la garantía provisional será del siete por ciento del coste previsto de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización complementaria. Esta garantía provisional se considerará a cuenta de la garantía definitiva, por importe del diez por ciento, establecida en la letra d del número 4 del artículo 140 del presente Reglamento en el caso de designación como agente edificador.

A los efectos de la determinación de la garantía provisional, se estará a lo previsto en la letra b del número 2 del artículo 134 del presente Reglamento para las obras de urbanización.

3. La garantía provisional le será retenida a la adjudicataria del Programa de Actuación Edificadora, que deberá complementarla hasta alcanzar el importe de la garantía definitiva, siendo devuelta a las restantes personas interesadas que la hubieran constituido.

4. En cualquier caso, la garantía definitiva se calculará sobre el importe de adjudicación de las obras establecidas en el Programa de Actuación Edificadora.

5. En los casos de gestión directa por el Municipio o la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha no será precisa la prestación de garantía alguna.

Artículo 148. Presentación de proposiciones jurídico-económicas.

1. Finalizado el período de información pública y presentación de alternativas, incluidas sus eventuales prórrogas, las personas interesadas podrán presentar proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio, en plica cerrada, durante los veinte días siguientes a la finalización de dicho período, tanto a su propia alternativa como a las del resto de concursantes.

2. En todo caso, cada licitador podrá presentar una única proposición jurídico-económica a cada alternativa técnica.

3. En el supuesto de que no se hubiera presentado antes, a la proposición deberán acompañarse los documentos por los que se acredite la personalidad del postulante y la justificación de su capacidad de obrar. Además, potestativamente, podrán acompañarse

documentos que justifiquen la capacidad económica y financiera y la solvencia técnica y profesional.

4. La presentación de las proposiciones jurídico-económicas podrá efectuarse en la forma prevista en el número 3 del artículo 89 de este Reglamento.

Artículo 149. Apertura de plicas.

1. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas o del plazo de diez días a que se refiere el número 3 del artículo 89 de este Reglamento. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública administrativa y ante dos testigos como mínimo.

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

Subsección II. Procedimiento de tramitación de impulso particular de los Programas de Actuación Edificadora.

Artículo 150. Procedimiento de tramitación de impulso particular de los Programas de Actuación Edificadora.

1. Cuando así lo prevea el pliego de condiciones, y en todo caso en el supuesto del número 3 del artículo 143 de este Reglamento, los sujetos que formulen una alternativa técnica de Programa de Actuación Edificadora y pretendan su ejecución, podrán:

- a. Depositar una copia de la alternativa técnica en el Municipio.
- b. Protocolizar la alternativa y los proyectos que la acompañen mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el Municipio donde radique la parcela o solar objeto del Programa.
- c. Exponer al público y, simultáneamente, abrir el plazo para la presentación de alternativas en competencia por sus propios medios publicando anuncios al efecto en la forma exigida para los edictos municipales por el artículo 144 de este Reglamento, previa remisión de las notificaciones previstas en el mismo.

El anuncio y las notificaciones deberán expresar claramente: el objeto y las características esenciales de la iniciativa, con expresión de la parcela o solar a que afecta; la Notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden; los datos que permitan identificar el ejemplar depositado en el Municipio; la advertencia de que, dentro del plazo de un mes contado desde la publicación del último anuncio, cualquier persona podrá comparecer en dicha Notaría para obtener, a su costa, copia del acta a que se refiere la precedente letra b o solicitar que se le exhiba la misma.

Asimismo, harán constar la posibilidad de consultar en el Municipio las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar en él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público.

2. Serán de aplicación al procedimiento a que se refiere el número anterior lo dispuesto en la Subsección precedente, excepto el artículo 144, con la salvedad de que el acto de apertura de plicas no tendrá lugar hasta que, una vez concluido el plazo para presentarlas, se acredite ante el Municipio el cumplimiento de lo dispuesto en la letra c del número anterior.

3. Iniciado el procedimiento para la aprobación de un Programa de Actuación Edificadora por el procedimiento regulado en este artículo, no podrá iniciarse el procedimiento ordinario establecido en la Subsección anterior para otra iniciativa de Programa en competencia con aquella y así se deberá expresar en el edicto que anuncie la apertura del trámite de información pública y presentación de alternativas.

Artículo 151. Las prórrogas del período de información pública y presentación de alternativas.

1. Las prórrogas establecidas en el artículo 145 del presente Reglamento serán de aplicación en el procedimiento a que se refiere el artículo anterior, con la salvedad de que su solicitud deberá ser acreditada por la persona interesada, dentro de los dos días siguientes a su formalización, al titular de la Notaría en la que se protocolizó la alternativa técnica, a fin de que éste la incorpore en la correspondiente acta.

2. En cualquier caso, todas las alternativas que se presenten en competencia deberán asumir las garantías establecidas en el artículo 147 del presente Reglamento.

Subsección III. Aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificadora.

Artículo 152. Terminación de la tramitación y aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificadora.

1. Concluidas las actuaciones reguladas en las Subsecciones anteriores, el órgano municipal competente según el reglamento orgánico municipal, procederá a seleccionar, en su caso, una propuesta de Programa de Actuación Edificadora, teniendo en consideración los criterios que se establecen en el artículo 154 siguiente.

Una vez seleccionada la alternativa técnica del Programa de Actuación Edificadora, por el Municipio se solicitarán todos los informes técnicos preceptivos para la concesión de la licencia de obra y, en su caso, de actividad que resulten exigibles de conformidad a la legislación de régimen local.

No obstante, la persona titular de la Alcaldía podrá recabar estos informes con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

2. Una vez obtenidos todos los informes precisos, se elevará propuesta al órgano competente, el cual, mediante resolución motivada, podrá aprobar el Programa de Actuación Edificadora que proceda ejecutar, optando por una de las alternativas técnicas y de las proposiciones jurídico-económicas presentadas con las modificaciones que, en su caso, y motivadamente estime oportunas.

En ningún caso podrá desnaturalizarse la propuesta original elegida en términos que impliquen defraudación objetiva del principio de libre competencia. En este sentido, las modificaciones no deberán vulnerar los requisitos establecidos en el artículo 146 de este Reglamento, de modo que termine resultando una alternativa técnica sustancialmente distinta, ni el importe económico diferenciarse en más o menos de un veinte por ciento con respecto a la propuesta correspondiente a la alternativa seleccionada.

3. La resolución que se dicte, en el caso de que la retribución del edificador se apruebe en todo o en parte que se efectúe en el modo previsto en el apartado 1 de la letra d del número 3 del artículo 141 de este Reglamento, fijará el precio de adquisición del aprovechamiento de que se trate, determinando el importe a percibir por la persona propietaria del mismo y la cantidad que percibirá la Administración para su adscripción al patrimonio público de suelo.

Del mismo modo, en el caso de que la retribución del agente edificador se apruebe en todo o en parte que se efectúe en el modo previsto en el apartado 2 de la letra d de igual precepto, la resolución fijará la parte o partes del solar o de la edificación proyectada que le correspondan al edificador, al propietario original y, en su caso, al Municipio.

La aprobación de un Programa de Actuación Edificadora conllevará la concesión de las correspondientes licencias de obra y de actividad, en su caso, y la designación del agente edificador adjudicatario responsable de ejecutar la correspondiente actuación edificadora, quien pagará el precio de adquisición que, en su caso, se establezca y llevará a cabo su labor a su riesgo y ventura por el precio de adjudicación que se determine, estableciendo las determinaciones requeridas en la subsección 4 siguiente de este Reglamento.

4. No obstante, el adjudicatario podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales reguladas en el artículo 147 del presente Reglamento y la actuación del Municipio de acuerdo con lo establecido en el número anterior a favor del proponente que, en su caso, no hubiere sido seleccionado y reúna los requisitos para serlo.

5. Sin perjuicio de lo anterior, el órgano competente podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación edificadora, por considerar que ninguna ofrece base adecuada para ello, resolviendo no aprobar el Programa de Actuación Edificadora y optando por convocar un concurso sobre la base de unas condiciones definidas de la

edificación a realizar, si las propuestas de Programa no traen causa de una previa convocatoria, o, en otro caso, proceder a la expropiación forzosa de la parcela o el solar por el precio fijado en el primer concurso para su incorporación al patrimonio público del suelo. Si no optare por una de éstas posibilidades, se estará a lo que dispone el párrafo segundo del número 2 del artículo 136 de este Reglamento.

Artículo 153. Plazo para la aprobación municipal de los Programas de Actuación Edificadora.

1. El plazo para que el Municipio resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Edificadora será de seis meses desde que se diera comienzo al procedimiento de aprobación, sin que pueda transcurrir el plazo de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano municipal competente adoptar el acuerdo correspondiente.

2. A los efectos establecidos en el número anterior, se entenderá que la fecha desde la que es posible la adopción del acuerdo correspondiente, es aquella en la que el Municipio dispone de todos los informes técnico-jurídicos y demás de carácter preceptivo para pronunciarse sobre la aprobación y la concesión de las licencias de obra y actividad.

3. Cuando se presente una sola alternativa técnica y una sola proposición jurídico-económica, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles, y las personas propietarias y demás titulares de derechos reales sobre la parcela o solar no se opusieren expresamente a su aprobación, el transcurso del plazo máximo para resolver sin notificación de resolución alguna habilitará al proponente para entender producida la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Edificadora presentado, a todos los efectos y por acto presunto producido por silencio administrativo positivo. En tal caso, el proponente, previa prestación de la garantía definitiva, podrá requerir al Municipio para que proceda a la suscripción del correspondiente convenio.

Artículo 154. Criterios de aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificadora.

En la selección del Programa y de la persona responsable de su ejecución deberán ponderarse adecuadamente los criterios señalados en el pliego de condiciones del concurso, y en su defecto los siguientes:

A. En el caso en que se establezca un precio de adquisición de las parcelas o solares afectados:

1. Se elegirá, en primer lugar, una alternativa técnica valorándose, conjuntamente, los siguientes criterios:

1.1. De orden técnico-urbanístico: las condiciones de diseño más idóneas desde el punto de vista de la ordenación urbanística en vigor, considerando al efecto los factores siguientes:

- a. Distribución funcional de las plantas de edificación y adecuación a la disposición de la estructura portante.
- b. Diseño y expresión formal de todos los alzados y fachadas de la edificación.
- c. Integración arquitectónica en el entorno y el paisaje urbanos.
- d. Criterios de edificación ecológica y eficiencia energética.

1.2. De orden socio-económico: las condiciones de ejecución más adecuadas al interés social, considerando los factores siguientes:

- e. Menor plazo de ejecución.
 - f. Mayores garantías para llevarla a cabo.
 - g. Menor precio de venta o alquiler de los productos inmobiliarios a edificar en función de su emplazamiento urbano y del valor de adquisición del solar que se propone, incluida la disposición de viviendas sujetas a un régimen con protección pública.
2. La elección deberá motivarse valorando cada uno de los factores enunciados en el apartado 1 precedente de forma que el de la letra a del apartado 1.1 pondere el doble y el de la letra c del apartado 1.2 el triple que los restantes.
 3. Una vez seleccionada la alternativa técnica, se elegirá la proposición económica que ofrezca una compensación económica más proporcionada, en función del valor de repercusión del solar y los diferentes productos inmobiliarios a edificar en el mismo, debiendo motivarse y justificarse expresamente sobre la base de un estudio de mercado de la zona.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo establecido en la letra d del número 3 del artículo 141 del presente Reglamento.

- B. En la modalidad de aportación o cesión de inmuebles resultantes de la edificación:
1. Se seleccionará, en primer lugar, la alternativa más idónea con arreglo a los factores establecidos en el punto 1 de la letra A anterior.
 2. Una vez seleccionada la alternativa técnica, se elegirá de entre las proposiciones jurídico-económicas presentadas a la misma, aquella propuesta que ofrezca una aportación de partes determinadas de la edificación para el agente edificador y, en su caso, para la Administración, más adecuadamente proporcionada al valor que representen los costes de promoción respecto del valor, tanto del solar, como de los productos inmobiliarios, usos y tipologías que vayan a construirse en la edificación, debiendo motivarse y justificarse expresamente, sobre la base de datos de mercado de la zona.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo establecido en la letra d del número 3 del artículo 141 del presente Reglamento.

- C. Caso de que se acepten ambas modalidades de retribución, se ponderarán todos los aspectos expresados, dando preponderancia a aquéllos aplicables al modo que mayor proporción de los costes de la promoción retribuya.

Artículo 155. Derecho de reintegro y derecho de subrogación.

1. Cuando no resultara adjudicataria la persona que formuló la alternativa, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa de Actuación Edificadora aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del agente edificador, de los gastos justificados de redacción de dicha alternativa, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó, sin que puedan superar los que para tales conceptos hayan sido establecidos en la proposición jurídico-económica aprobada.

2. Asimismo, en el caso que el promotor de la alternativa técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Actuación Edificadora no resulte adjudicatario del mismo, siempre que sea una alternativa propia y original del aspirante a edificador, podrá subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación deberá solicitarse del Municipio dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

Artículo 156. Formalización de la adjudicación de los Programas de Actuación Edificadora.

1. La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Edificadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir por el agente edificador y por el Municipio, pudiendo ser suscrito por las personas propietarias y titulares de derechos reales que quieran ser parte en el mismo. En él, se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, la de ejecutar las obras conforme a los proyectos aprobados, las condiciones, compromisos y plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el agente edificador constituye para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete en caso de su inobservancia

Asimismo, se fijarán los plazos preclusivos para proceder al pago de las tasas e impuestos que graven la concesión de la licencia y para presentar, en su caso, los documentos técnicos rectificadas en función de las condiciones establecidas en la adjudicación, así como los documentos de proyecto de ejecución de la edificación, de proyecto simplificado de urbanización, en su caso, y de reparcelación para proceder a su tramitación, si no hubiesen sido aprobados junto con el Programa de Actuación Edificadora.

2. Una vez aprobado definitivamente un Programa de Actuación Edificadora y con él la correspondiente propuesta de convenio, el Municipio emplazará a la persona adjudicataria para que aporte la garantía definitiva y suscriba seguidamente el texto definitivo del convenio dentro del plazo de los quince días siguientes. El emplazamiento podrá contenerse en la misma resolución por la que se apruebe el Programa de Actuación Edificadora.

3. La adjudicación del Programa no surtirá efecto alguno hasta que no se dé cumplimiento a lo dispuesto en este artículo. Si se desatendiere el emplazamiento para la entrega de la garantía y firma del convenio, el Municipio podrá dejar sin efecto la adjudicación y

proceder a la selección de una nueva persona adjudicataria, lo que conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional en beneficio del Municipio y del derecho de reintegro regulado en el artículo anterior.

4. El cómputo del plazo establecido para la ejecución de la actuación edificadora empezará a contar desde la fecha en que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, cuya redacción requerirá la previa aprobación del proyecto de ejecución de la edificación.

Artículo 157. Notificación a las personas interesadas y publicación de los Programas de Actuación Edificadora.

1. El Municipio deberá notificar a las personas interesadas el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Edificadora.

2. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Edificadora, prestadas las garantías, suscrito el convenio y efectuadas las notificaciones referidas en el número anterior, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, garantizando, además, la publicidad de todo lo actuado y su contenido en la forma dispuesta en el artículo 78 para los Programas de Actuación Urbanizadora.

Subsección IV. La ejecución de los Programas de Actuación Edificadora por el agente edificador.

Artículo 158. Regulación de las actuaciones del agente edificador.

Las relaciones con la Administración derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Edificadora se regirán, en el orden y con el carácter que se exponen, por lo dispuesto en:

- a. El Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento.
- b. Los eventuales planes de ordenación territorial y urbanística que pudieran ser de aplicación.
- c. El propio Programa de Actuación Edificadora.
- d. Los acuerdos adoptados para el cumplimiento del Programa de Actuación Edificadora.
- e. Con carácter supletorio y para todo lo no previsto en las normas, determinaciones y decisiones anteriores, la legislación de régimen local que resulte aplicable.

Artículo 159. Cesión de la condición de agente edificador.

1. El agente edificador podrá, en cualquier momento, en escritura pública y previa autorización del Municipio, ceder su condición a tercera persona que se subroge en todas sus obligaciones respecto de aquélla y las personas propietarias y demás titulares de

derechos afectados por la actuación. La solicitud deberá reunir los requisitos establecidos en el número 1 del artículo 99 de este Reglamento.

2. La Administración podrá denegar la autorización por menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo, en tal caso, el agente edificador proseguir en la ejecución del Programa.

3. La cesión se formalizará en escritura pública a la que se incorporará certificación del acuerdo que la autorice, no surtiendo efecto alguno hasta tanto no haya sido depositada copia autorizada de la misma en el Municipio.

4. La cesión parcial, por tarea o porción minoritaria de la actuación, a la que serán aplicables las reglas de los números anteriores, requerirá que entre la persona cedente y la adquirente asuman frente a la Administración actuante, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Artículo 160. Contratación de prestaciones accesorias.

Para que el agente edificador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante el Municipio, bastará que dé cuenta de ello a éste.

Artículo 161. Relaciones entre el edificador y las personas propietarias. Formas de retribución.

1. El Programa de Actuación Edificadora deberá regular las relaciones entre el edificador y las personas propietarias afectadas, conforme en todo caso a las siguientes reglas:

- a. El edificador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la edificación, tanto si resulta adquirente de la parcela o solar o parte de la misma, como si se le ceden inmuebles resultantes de la edificación que construya.
- b. Las personas propietarias deberán satisfacer la contraprestación regulada en la letra d del número 3 del artículo 141 de este Reglamento. La elección del modo de retribución, cuando el Programa estableciese varios, se efectuará dentro del plazo del mes siguiente a la fecha de publicación del acuerdo de aprobación del Programa en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha*.
- c. El Programa de Actuación Urbanizadora deberá determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la labor edificadora.

2. En lo no dispuesto por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento, las relaciones entre el edificador y las personas propietarias se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

Artículo 162. Prerrogativas y facultades del edificador.

1. El edificador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

- a. Someter a tramitación y aprobación administrativa cuantos instrumentos sean precisos para la ejecución de la actuación edificadora y, entre ellos, proyectos de ejecución y simplificados de urbanización y uno o varios proyectos de reparcelación forzosa, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.
- b. Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Edificadora.

No podrán otorgarse licencias de parcelación, ni desde luego de edificación, de la parcela o solar de que se trate.

- c. Exigir que las personas propietarias le retribuyan cediéndole total o parcialmente la parcela o solar, o pisos o locales resultantes de la edificación que construya. Igualmente, exigir el pago en metálico cuando proceda.
- d. Solicitar la ocupación de los terrenos para la realización de estudios geotécnicos, arqueológicos o cualesquiera otros, así como de los necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización complementaria.

2. El proyecto de reparcelación que el edificador deberá someter a la aprobación administrativa se redactará y tramitará de conformidad a lo dispuesto en el Título II de este Reglamento, con la salvedad de que podrán constituir fincas resultantes en los términos del artículo 43 de este Reglamento los diferentes pisos o locales que conformen el edificio que se construya conforme al proyecto de ejecución aprobado.

A tal fin, el proyecto de reparcelación, como una operación complementaria más, declarará la obra nueva en construcción y previa su división en el régimen de propiedad horizontal, determinará los estatutos que hayan de regir la comunidad de propietarios resultante y adjudicará las fincas constituidas de acuerdo con éste régimen, haciendo constar la obligación del edificador de ejecutarlas. El proyecto realizará tales operaciones en la forma dispuesta por la normativa hipotecaria aplicable a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad.

El pago de los saldos resultantes de la cuenta de liquidación y la ocupación de la parcela o solar para la ejecución de las obras se regirán por lo dispuesto en el referido Título II de este Reglamento. Si la persona propietaria se negare a recibir la compensación económica que, en su caso, se le reconozca, surtirá los efectos del pago la consignación de su importe.

3. En el caso de que el agente edificador adquiera las parcelas o solares afectados, el pago del precio de adquisición o su consignación se acreditarán mediante el levantamiento de acta de ocupación de la finca, levantada en los términos y con las formalidades previstas en la legislación expropiatoria. Su otorgamiento se hará constar en la certificación administrativa que constituye el título inscribible del proyecto de reparcelación, a los efectos de que la adquisición pueda acceder al Registro de la Propiedad.

4. No obstante lo dispuesto en el número 2 anterior, no será preciso aprobar un proyecto de reparcelación si todas las personas titulares afectadas comparecen voluntariamente al

otorgamiento de escritura pública en que se materialicen todas las operaciones precisas de modo que puedan acceder al Registro de la Propiedad.

La escritura pública podrá ser sustituida por un convenio urbanístico tramitado y aprobado de conformidad a lo dispuesto en la Sección I del Capítulo III del Título I de este Reglamento, accediendo al Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa de su contenido que reúna los requisitos exigidos en la normativa hipotecaria para su inscripción.

Artículo 163. Derechos de las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación.

1. El derecho de la propietaria o propietarias afectadas por la actuación se determinará por el propio Programa de Actuación Edificadora.

2. Las personas propietarias tendrán derecho a recibir, tanto de la Administración actuante como del edificador, en todo momento, información debidamente documentada sobre los costes de edificación que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa de Actuación Edificadora.

Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa de Actuación Edificadora, someter a consideración del Municipio sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos expresados en la letra a del número 1 del artículo anterior, siempre que las pongan también en conocimiento del edificador.

3. La persona propietaria que contribuya a los costes de la edificación podrá instar a la Administración actuante que dirija y supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley y que exija al edificador que la ejecute con la diligencia de un buen empresario.

4. Las personas propietarias, dentro del mes siguiente al acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas, podrán formular oposición debidamente justificada a la previsión de costes de ejecución material de las obras de edificación, si bien el Municipio no las tendrá en consideración si no se presentan en tal plazo ni se encuentran fundamentadas en informe técnico en el que se acrediten al menos tres muestras de mercado que evidencien la eventual discrepancia de los costes contenidos en la proposición jurídico-económica y los existentes en la realidad para la ejecución de edificaciones de similares calidades. Los honorarios del informe correrán a cargo de quien hubiera cuestionado de forma temeraria, según resuelva la Administración actuante.

La resolución aprobatoria del Programa deberá pronunciarse respecto de tales alegaciones expresamente.

Artículo 164. Pago mediante la cesión de terrenos edificables u otros inmuebles resultantes.

1. En los casos en que se establezca la contribución al pago de los gastos de edificación en terrenos edificables u otros inmuebles resultantes, la proporción de éstos que corresponda ceder a la persona propietaria 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 edificación y el valor en venta de los inmuebles resultantes de la correspondiente actuación edificadora.

2. La persona propietaria que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos, u otros inmuebles que le corresponda entregar al edificador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida a éste y al Municipio, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Edificadora. No será válida la notificación que se efectúe, si dentro de este plazo no se deposita en el Municipio garantía financiera al primer requerimiento para asegurar el pago de la totalidad de los gastos que le corresponda asumir o se acredita haber alcanzado acuerdo con el edificador que le exima de tal requisito, siempre que éste se comprometa a llevar a efecto la edificación por sus propios medios.

Esta facultad se hará constar en la notificación a las personas interesadas del acuerdo de aprobación definitiva de éste.

3. Las adjudicaciones que realice el proyecto de reparcelación al agente edificador por este concepto se efectuarán sujetas a condición resolutoria explícita, que asegure su retorno al dueño inicial, la cual deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. No será precisa la condición si el edificador, antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, deposita en el Municipio garantía financiera al primer requerimiento que asegure el coste de ejecución de la edificación o parte de ésta de que se trate.

4. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación en los casos en que la persona propietaria y el edificador así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan.

Artículo 165. Pago en metálico de los costes de la actuación edificadora.

1. En el caso previsto en el número 2 del artículo anterior, el pago en metálico de los costes de edificación se adecuará a las reglas siguientes:

- a. El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el Municipio, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas. El importe deberá corresponderse con la retribución fijada para el edificador en el acuerdo de aprobación definitiva del Programa o, en su caso, con la modificada aprobada por la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 166 del presente Reglamento.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación en documento público administrativo surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas y, si no fueren hechas efectivas,

para que se proceda a la ejecución, sin más trámites, del aval prestado en la cuantía necesaria para hacer frente al pago.

- b. El procedimiento al que se alude en la letra a anterior se podrá subsumir en el de tramitación del proyecto de reparcelación, toda vez que éste asigna a cada finca de resultado la cuota de participación en los gastos de edificación de que debe responder. En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación el agente edificador podrá exigir el pago de los costes de edificación ya devengados.

El agente edificador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se amplíe la garantía financiera prestada en la cuantía que apruebe el Municipio y, entre tanto, que las fincas adjudicadas a la persona propietaria se afecten el pago de los costes de edificación que no se encuentren garantizados, como carga real que se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

- c. Las cuotas de edificación se requerirán con la periodicidad que establezca el Programa de Actuación Edificadora.

El requerimiento de pago que practique el edificador a las personas propietarias concederá a éstos un plazo de un mes para efectuarlo. Las personas propietarias dentro de tal plazo, podrán exigir al edificador la acreditación del porcentaje de obra ejecutada o de la efectiva realización de las demás prestaciones que conformen el importe reclamado, cuando su justificación no se encuentre en el propio Programa aprobado. En el caso de que estuvieren disconformes en parte con el requerimiento efectuado, deberán atenderlo en todo aquello que no resulte cuestionado y, en todo caso, deberán poner en conocimiento del Municipio dentro del plazo del pago las razones por las que vayan a desatenderlo en todo o en parte, que deberá resolver sobre la solicitud efectuada en el plazo máximo de un mes, siendo desestimatoria si no se resuelve expresamente. Resuelta la reclamación o transcurrido el plazo para ello sin que lo hubiera sido, deberá abonarse su importe en el plazo de los diez días siguientes, junto con los intereses devengados desde la fecha en que debió haber sido satisfecha.

- d. No podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas ni de los acopios efectuados.
- e. Todas las cuotas que se reclamen se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva a tramitar, en su caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de este Reglamento. La retribución fijada en el Programa será el importe a que ascienda la liquidación definitiva si no se ha producido su revisión de conformidad a lo previsto en el artículo 166 de este Reglamento.
- f. El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución sin más trámites de la garantía prestada, sin perjuicio de que el edificador pueda promover su recaudación mediante apremio sobre la persona titular de la finca correspondiente por la Administración actuante y en el procedimiento civil que corresponda.

La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del edificador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

Acreditado por el edificador haber realizado el requerimiento de pago a que se refiere la letra c en legal forma, el Municipio ejecutará el aval prestado. Caso de que se hubiese agotado la garantía prestada, dictará providencia de apremio sin conceder nuevos plazos para el pago y no suspenderá el procedimiento sino en los casos excepcionales previstos en la legislación aplicable, previa prestación de garantía financiera a primera demanda en cuantía suficiente para responder de la totalidad de las responsabilidades reclamadas. Es obligación del Municipio llevar a término la vía de apremio.

2. Cada persona propietaria deberá abonar las cuotas que correspondan a las fincas que les hayan sido adjudicadas.

El importe de las cuotas devengadas por cada finca se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su superficie edificada, las cargas totales del Programa, incluso las que resulten de la aplicación de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 166. Retasación de costes de Programas de Actuación Edificadora en la modalidad de aportación o pago en metálico.

1. Sólo se podrá modificar la previsión inicial de gastos estimada en el Programa de Actuación Edificadora aprobado por razón de causas excepcionales y objetivas que lo justifiquen, previamente establecidas en el propio Programa.

2. La retasación de cargas, que deberá aprobarse previamente por el Municipio, previa audiencia de las personas interesadas por plazo de veinte días, podrá suponer la modificación de las adjudicaciones de las partes de edificación o terrenos en el régimen de aportación establecidos en el proyecto de reparcelación.

Cuando el pago de la actuación edificadora se efectúe en metálico, no habrá lugar a la modificación de las adjudicaciones del proyecto de reparcelación si la persona propietaria amplía la garantía prestada, de conformidad al número 2 del artículo 164 de este Reglamento, hasta cubrir la totalidad de los costes.

3. La modificación del proyecto de reparcelación se llevará a efecto por el mismo procedimiento previsto para su aprobación, en los términos establecidos en el Título II del presente Reglamento.

Durante su tramitación quedará suspendido el plazo de ejecución del Programa de Actuación Edificadora establecido en la adjudicación.

Artículo 167. Culminación del proceso de programación de la actuación edificadora.

1. Terminada la edificación de acuerdo con el proyecto de ejecución aprobado y a las condiciones establecidas en el convenio urbanístico, el agente edificador lo pondrá en conocimiento del Municipio, aportando el certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa de las obras.

2. El Municipio, en el plazo de quince días a contar desde la comunicación a que se refiere el número anterior, procederá a realizar la inspección técnica de la misma.

En caso de observar alguna deficiencia, la pondrá en conocimiento del agente edificador para que proceda a su subsanación.

3. Una vez informada favorablemente su conclusión, procederá la recepción de las obras de urbanización si éstas forman parte del Programa de Actuación Edificadora, y con respecto a la edificación, procederá la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finalización de la construcción mediante certificación administrativa que surtirá los mismos efectos de escritura de obra nueva terminada.

Si el proyecto de reparcelación aprobado no la contuviere, el agente edificador estará legitimado para el otorgamiento por sí solo, en representación de todas las personas propietarias de los inmuebles resultantes, de la escritura de división horizontal y aprobación de los estatutos que hayan de regir la comunidad de propietarios. En el supuesto de que existan terceros hipotecarios que deban comparecer a su otorgamiento y se negaren a ello, tal régimen se constituirá de manera forzosa mediante la modificación del proyecto de reparcelación aprobado, en los términos previstos en esta Sección y en el Título II de este Reglamento.

4. La garantía definitiva será devuelta a la persona adjudicataria del Programa de Actuación Edificadora en el momento en que sea concedida la licencia de usos y actividades y de primera ocupación regulada en la letra a del número 1 del artículo 169 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 168. Responsabilidad del agente edificador.

1. El edificador será responsable de los daños causados a las personas propietarias o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el número anterior así como de las demás medidas procedentes, el edificador que incumpla la obligación de construir el proyecto aprobado, adeudará a la Administración actuante:

- a. En caso de resolución del Programa de Actuación Edificadora, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas.
- b. Cuando incurra en mora en su obligación de edificar, los intereses de la cantidad que resulte conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

3. La deuda a la que se alude en el número anterior será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia de la persona interesada y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras, o subsidiariamente, a compensar a las personas propietarias los perjuicios sufridos.

Subsección V. Resolución de los Programas de Actuación Edificadora.

Artículo 169. Causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Edificadora.

Son causas de resolución de los Programas de Actuación Edificadora las previstas en el artículo 114 de este Reglamento para los de naturaleza urbanizadora, debiendo declararse por el mismo procedimiento previsto en tal artículo.

Artículo 170. Compensación a las personas adjudicatarias de Programas de Actuación Edificadora.

Las personas adjudicatarias de Programas de Actuación Edificadora tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos por la legislación general de contratación administrativa, por su revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por el Municipio impida el normal desarrollo de la actuación edificadora.

Artículo 171. Consecuencias de la resolución de Programas de Actuación Edificadora.

1. La resolución determinará la cancelación del Programa de Actuación Edificadora pudiendo el Municipio convocar un nuevo concurso para la selección de edificador que concluya la ejecución por sustitución de la edificación o, alternativamente, concluir la misma mediante ejecución subsidiaria con cargo a la garantía ejecutada hasta donde ésta alcance y, en lo restante, al adjudicatario incumplidor.

2. Caso de que se convoque un nuevo concurso, el edificador seleccionado tendrá derecho a adquirir la totalidad de los terrenos e inmuebles que en ejecución del Programa hubiera adquirido el adjudicatario del mismo, por precio igual al de su adquisición.

Con esta finalidad, se tramitará y aprobará una modificación del proyecto de reparcelación aprobado si el edificador cuya adjudicación hubiese quedado resuelta no efectuase la transmisión voluntariamente.

3. Lo dispuesto en los números anteriores es independiente de las responsabilidades sancionadoras o patrimoniales en que eventualmente hubiera incurrido el edificador por causa o con ocasión del incumplimiento del Programa de Actuación Edificadora.

En todo caso el acuerdo de resolución dará lugar a la incautación de la fianza y, además, el Municipio podrá retener del precio a que se refiere el número anterior las cantidades

precisas para el pago de las responsabilidades debidas, si el importe garantizado fuera insuficiente.

TÍTULO VI. EJECUCIÓN DE LOS PLANES Y PROYECTOS DE SINGULAR INTERÉS.

CAPÍTULO I. EJECUCIÓN DE LOS PLANES Y PROYECTOS DE SINGULAR INTERÉS.

Artículo 172. Ejecución de Planes y Proyectos de Singular Interés.

La ejecución de los Planes y Proyectos de Singular Interés corresponderá, en cada caso concreto, a los siguientes sujetos:

- a. Las Administraciones públicas, sus Organismos Autónomos y cualesquiera otras organizaciones descentralizadas de ellas dependientes y las sociedades cuyo capital les pertenezca íntegramente, siempre que, en este último caso, la urbanización y la edificación formen parte de su objeto social.
- b. Las sociedades mixtas y las personas privadas que resulten seleccionadas mediante concurso para los Planes de Singular Interés y las determinadas expresamente por el acto de aprobación definitiva para los Proyectos de Singular Interés o mediante concurso en el caso de que el Proyecto concreto fuera susceptible de suscitar competencia entre particulares.

Será de aplicación en el concurso que se convoque, la regulación procedimental establecida en este Reglamento para los Programas de Actuación Urbanizadora y, en su caso, Edificadora, con las particularidades derivadas del Plan o Proyecto de Singular Interés específico. Igual procedimiento se aplicará para seleccionar los terrenos más adecuados para la ubicación de un Plan de Singular Interés.

Artículo 173. Cumplimiento de deberes y cargas derivadas de la aprobación de Planes o Proyectos de Singular Interés.

1. Una vez aprobado el Plan o el Proyecto de Singular Interés en la forma establecida en el Capítulo V del Título III del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los sujetos responsables de su ejecución tendrán la obligación de la inmediata realización y formalización a favor del Municipio de las cesiones indicadas en el párrafo segundo de la letra g del número 1 del artículo 42 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a favor de la Administración urbanística actuante de las entregas de suelo en que se materialice el aprovechamiento urbanístico que corresponde a ésta, según lo señalado en el artículo 51.1.1.2.e de dicho Texto Refundido; así como del cumplimiento y, en su caso, del levantamiento de los demás deberes y cargas urbanísticos previos al comienzo de la ejecución a que los referidos Planes y Proyectos den lugar conforme a sus propias determinaciones y al régimen legal urbanístico de la clase de suelo de que se trate. De los demás deberes, cargas y entregas será beneficiaria la Administración de la Junta de Comunidades, que deberá afectar los bienes así adquiridos a fines relacionados con la actividad urbanística.

Los deberes y cargas cuyo cumplimiento se realice a través de la participación de la Administración urbanística actuante en el aprovechamiento de la actuación, podrán cumplirse, siempre que así lo determine dicha Administración, mediante compensación en metálico equivalente a su correspondiente valor urbanístico.

2. A los efectos establecidos en el apartado anterior, los sujetos responsables de la ejecución del Plan o del Proyecto de Singular Interés podrán recibir, en el caso de que se estableciera esta modalidad, la condición de beneficiarios de la expropiación, tanto de los terrenos afectados por el Plan o del Proyecto como de los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

3. Los responsables de la ejecución del Plan o del Proyecto de Singular Interés, podrán ocupar temporalmente los terrenos con la finalidad de obtener la información precisa, en los términos establecidos en la letra b del número 1 del artículo 78 de este Reglamento.

Artículo 174. Instrumentos precisos para la ejecución de Planes de Singular Interés. Aprobación.

1. La ejecución de los Planes de Singular Interés se realizará sobre la base del propio Plan y, en su caso, con arreglo a los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que los desarrollen, los cuales se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. La aprobación de los citados instrumentos se ajustará al siguiente procedimiento:

- a. Aprobación inicial por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- b. Sometimiento a información pública y, simultáneamente, a audiencia e informe del Municipio o Municipios afectados, por plazo de un mes, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.

El plazo se ampliará al que señale la legislación ambiental, en el supuesto en el que el instrumento deba someterse a evaluación ambiental.

- c. En el supuesto de que el Plan de Singular Interés así lo imponga, deberá producirse el trámite de concertación interadministrativa de manera simultánea al trámite previsto en la letra b anterior.
- d. Aprobación definitiva por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, incorporando las condiciones que resulten precisas a la vista del resultado de los trámites anteriores.
- e. El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

En el caso de que incorpore normativa urbanística o innove la prevista en el Plan, el contenido íntegro de la normativa deberá publicarse en la forma prevista en la legislación de régimen local aplicable.

3. Las edificaciones resultantes de la ordenación establecida en el Plan de Singular Interés quedarán sujetas a la obtención de las preceptivas licencias otorgadas por el respectivo Municipio cuya concesión se sujetará al procedimiento previsto en el Capítulo II del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en la legislación de régimen local.

Artículo 175. Instrumentos precisos para la ejecución de Proyectos de Singular Interés. Aprobación.

1. La ejecución de los Proyectos de Singular Interés se realizará sobre la base del propio Proyecto y con arreglo al proyecto o proyectos técnicos que concreten las obras e instalaciones que comprendan, incluidas las de urbanización, con el grado de precisión necesario para su realización material bajo la dirección de técnico distinto al autor.

2. Los proyectos técnicos a que se refiere el número anterior se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos de Singular Interés promovidos por la propia Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha o afectaren a más de un Municipio. Dichos proyectos, que, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes, no estarán sujetos a licencia municipal, serán trasladados a las Corporaciones Locales en cuyo territorio se vayan a realizar las obras, para su conocimiento e informe previo, en su caso.

Cuando los mencionados proyectos técnicos desarrollen Proyectos de Singular Interés promovidos por particulares o por organismos públicos distintos de la propia Comunidad Autónoma, y que afecten a un único Municipio, se aprobarán por el Municipio respectivo de conformidad con la legislación aplicable.

CAPÍTULO II.

SUBROGACIÓN EN LA POSICIÓN JURÍDICA DE LA PERSONA O ENTIDAD PARTICULAR QUE TENGA ATRIBUIDA LA EJECUCIÓN.

Artículo 176. Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.

1. La persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva atribuya la responsabilidad de la ejecución de un Plan o de un Proyecto de Singular Interés, estará obligada a la completa realización de las obras e instalaciones previstas en éste.

2. Excepcionalmente, en virtud de circunstancias sobrevenidas, cuando sea indispensable para el aseguramiento de la conclusión de la ejecución y por acuerdo del Consejo de Gobierno adoptado a instancias de la persona interesada, podrá autorizarse la sustitución,

total o parcial, de ésta en los derechos y las obligaciones derivados del acto de aprobación de un Plan o de un Proyecto de Singular Interés y relativos, por tanto, a su ejecución.

Artículo 177. Procedimiento para la aprobación de la subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, deberá presentarse en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la correspondiente solicitud, acompañada de copia de la escritura pública del acuerdo suscrito entre las partes, en el que deberá identificarse la persona o personas que pretendan subrogarse, total o parcialmente, en la ejecución, expresarse todas y cada una de las condiciones en que se verificaría la subrogación y contenerse compromiso de la persona o personas que pretenda hacerse cargo de la ejecución de prestar garantías suficientes y, como mínimo, equivalentes a las ya constituidas.

2. El Consejo de Gobierno resolverá las solicitudes a que se refiere el apartado anterior dentro de los dos meses siguientes a su presentación, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y previo informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha, atendiendo en todo caso a la persistencia del interés público en la ejecución del Plan o del Proyecto de que se trate, el grado de cumplimiento por parte del que pretenda ser sustituido en dicha ejecución, la situación de éste y de las obras y la solvencia económica, técnica y profesional de la persona o las personas que pretendan asumir, por subrogación, la ulterior realización del Plan o del Proyecto.

3. El transcurso de dicho plazo, permitirá entender desestimada la solicitud. En todo caso, la autorización de dicha subrogación comportará la pérdida por el adjudicatario originario de la garantía que hubiere prestado ante la Comunidad Autónoma, en la proporción que, del total de las previstas, representen las obras pendientes de ejecución.

CAPÍTULO III.

INCUMPLIMIENTO EN LA EJECUCIÓN DE LOS PLANES Y PROYECTOS DE SINGULAR INTERÉS.

Artículo 178. Resolución de la adjudicación para la ejecución de Planes de Singular Interés. Consecuencias.

Previa declaración de incumplimiento de las condiciones establecidas, el Consejo de Gobierno podrá acordar la resolución de la adjudicación, decidida en el correspondiente concurso, de los Planes de Singular Interés de ejecución privada, conforme al procedimiento y con las consecuencias previstos en los artículos 114, 115 y 116 de este Reglamento.

Artículo 179. Caducidad de los Proyectos de Singular Interés.

El Consejo de Gobierno podrá declarar caducado un Proyecto de Singular Interés, con prohibición expresa de cualquier acto ulterior de ejecución del mismo y los demás pronunciamientos que procedan sobre la responsabilidad en que se hubiera podido incurrir, en los siguientes supuestos:

- a. Incumplimiento de los plazos de inicio o terminación de la ejecución o interrupción de ésta por tiempo superior al autorizado o sin causa justificada.
- b. Sustitución o subrogación de tercero en la posición jurídica de la persona o entidad responsable de la ejecución, sin autorización expresa previa.
- c. Realización de la ejecución contraviniendo o apartándose en cualquier otra forma de las previsiones contenidas en el Proyecto de Singular Interés.

Artículo 180. Procedimiento para la declaración de caducidad de Proyectos de Singular Interés. Consecuencias.

1. Para la declaración de la caducidad a que se refiere el artículo anterior deberá observarse el siguiente procedimiento:

- a. Advertencia previa sobre el incumplimiento por parte de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con especificación del supuesto o de los supuestos en que descansa y las consecuencias que se entienda procedente deducir del incumplimiento, que deberá notificarse a la persona o personas interesadas y al Municipio en cuyo territorio se desarrolle.
- b. Práctica de las pruebas propuestas en el trámite de alegaciones y declaradas pertinentes por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como de cuantas otras disponga éste de oficio, en un período máximo de un mes.
- c. Vista del expediente y alegaciones por plazo de veinte días.
- d. Propuesta de resolución.
- e. Resolución definitiva, por acuerdo del Consejo de Gobierno a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Esta resolución podrá, cuando así proceda y no obstante la apreciación de la caducidad del Proyecto, disponer la rehabilitación de éste y la prórroga del plazo o los plazos para su ejecución, con imposición de los requisitos y las condiciones pertinentes y adecuadas para garantizar el puntual y correcto cumplimiento.

2. Dentro del mes siguiente a la declaración de la caducidad en los términos previstos en el número 1 anterior, la Administración actuante podrá adoptar la decisión de asumir directamente la gestión de la ejecución. En caso contrario, se producirán automáticamente los siguientes efectos:

- a. Los terrenos comprendidos por el Proyecto de Singular Interés recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanísticas que tuvieron al tiempo de la aprobación de aquél.

- b. La persona o entidad responsable de la ejecución del Proyecto de Singular Interés caducado deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución y, perderá la garantía que tuviera constituida salvo en los casos de rehabilitación y prórroga de los plazos de ejecución en los términos establecidos en la letra e del número 1 anterior.
- c. Las personas titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación para la ejecución del Proyecto, podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

TÍTULO VII. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES.

CAPÍTULO I. PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 181. Entrega de la obra de urbanización.

1. La entrega de las obras de urbanización incumbirá a:

- a. La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante cuando sea distinta del Municipio, si se trata de obras resultantes de una unidad de actuación.
- b. La persona que materialmente las haya ejecutado en otro caso.

2. El urbanizador, con una antelación de cuarenta y cinco días comunicará al Municipio la fecha prevista para la terminación de las obras al objeto de la preparación de su recepción, y una vez finalizada su ejecución material y dispuestas las obras para su entrega al uso o servicio público, solicitará que por parte del Municipio se proceda a su recepción definitiva. A la solicitud de recepción definitiva el urbanizador acompañará al menos el certificado final de la dirección técnica de la obra y las actas de recepción del contratista.

3. Recibida la solicitud referida en el número anterior, el Municipio a la vista de los informes correspondientes emitidos tras las actuaciones reguladas en el número 5 de este precepto, designará, si procede, una persona representante para que asista al acto de firma de la recepción de las obras, para lo cual fijará fecha citando al mismo al urbanizador.

4. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción definitiva será de tres meses a contar desde que se formule la solicitud al Municipio interesando su recepción, si bien dicho plazo será ampliable hasta en la mitad del mismo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones, lo que será notificado a la persona solicitante.

El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido acta de recepción de conformidad con las obras ejecutadas determinará la recepción de las mismas

a todos los efectos, al igual que el uso continuo conforme a su destino de la urbanización ejecutada.

5. Una vez realizadas las actuaciones de comprobación sobre las obras, el Municipio, a través de los correspondientes informes, deberá notificar a la persona solicitante su resultado.

En caso de que existan deficiencias respecto del instrumento de planeamiento correspondiente o del proyecto de urbanización que legitime las obras, el Municipio detallará a través del correspondiente informe dichas deficiencias y requerirá a la persona solicitante su subsanación, otorgando plazo al efecto, el cual en ningún caso podrá exceder de seis meses.

Con el requerimiento regulado en este número, el Municipio podrá acordar que se tome nota marginal sobre las fincas lucrativas resultantes de la actuación urbanizadora, por la que se haga constar la falta de recepción de las correspondientes obras, y que se cancelará en el momento en que se resuelva sobre la recepción definitiva.

Una vez atendido el requerimiento anterior, el Municipio actuará conforme a lo dispuesto en el número 3 del presente precepto, disponiendo de un nuevo plazo de tres meses para la recepción de la urbanización.

6. No obstante lo anterior, se podrá realizar una recepción parcial de la urbanización siempre que ésta pueda funcionalmente destinarse al uso que tuviera previsto con independencia y sin perjuicio de la parte que quedara sin recibir.

7. El Municipio no podrá otorgar licencia de primera ocupación de ninguna construcción o instalación hasta que se no se cumplan los siguientes requisitos:

- a. La recepción de las obras de urbanización que afecten a la edificación de que se trate en cualquiera de las formas señaladas anteriormente.
- b. La prestación de manera efectiva por las compañías suministradoras de los correspondientes servicios urbanos.
- c. Y cuantas otras resulten exigibles legalmente.

8. En el caso de que la persona responsable de la urbanización no procediese a comunicar la terminación de las obras y solicitar su recepción definitiva, la Administración procederá a notificarle este hecho para que interese en el plazo de dos meses la recepción de las mismas con arreglo a lo establecido en este artículo.

Transcurrido dicho plazo, el Municipio procederá de oficio a la recepción de las obras de urbanización previa ejecución en su caso de la garantía definitiva presentada para subsanar las eventuales deficiencias que expresamente se acrediten en relación con el proyecto de urbanización aprobado.

Este mismo procedimiento será de aplicación en el supuesto de que la persona responsable de las obras de urbanización no sea localizable en los términos previstos por la legislación de procedimiento administrativo.

Artículo 182. Acta de recepción.

1. La recepción definitiva producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas, la cual expresará el resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación de aquéllas. En el caso referido en el número 5 del artículo anterior, la recepción definitiva producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de conformidad con las obras de subsanación efectivamente realizadas.

2. En el caso en que el urbanizador no asistiese a la recepción de las obras por causas que le sean imputables, el representante municipal le remitirá un ejemplar del acta levantada para que en el plazo de diez días formule las alegaciones que considere oportunas.

En tal caso, la recepción de las obras sólo se entenderá definitiva en el momento en que se resuelvan las alegaciones eventualmente presentadas.

3. El acta de recepción de las obras de urbanización se podrá hacer constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal en las inscripciones de todas las fincas afectadas.

4. Las obras de urbanización ejecutadas se someterán al plazo de garantía que se hubiere previsto con ocasión de la aprobación definitiva del Programa o, en su caso, en el convenio por el que se formalice la adjudicación de la ejecución de éste, 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.

Durante el referido plazo el urbanizador queda obligado a subsanar las deficiencias que se pongan de manifiesto y sean consecuencia de una incorrecta ejecución, a requerimiento del Municipio. No responderá de los defectos que tuvieran su origen en una instrucción de la Administración.

Transcurrido el plazo de garantía sin deficiencias o con éstas subsanadas se extingue la responsabilidad del urbanizador, sin perjuicio del régimen de responsabilidad por vicios ocultos previsto en el artículo 184 de este Reglamento.

El Municipio procederá a la devolución al urbanizador de la garantía constituida.

Artículo 183. Incorporación de las obras al inventario general de bienes.

1. La recepción de obras de urbanización de carácter inventariable y, en su caso, de las de mejora irá seguida de su incorporación al correspondiente inventario general de bienes y derechos del Municipio, salvo que ya se hubiera materializado la misma mediante proyecto de reparcelación.

2. A tales efectos, al acta de recepción de las obras de urbanización se acompañará un estado de dimensiones y características de las obras ejecutadas que defina con detalle éstas tal y como se encuentren en el momento de la recepción.

Artículo 184. Responsabilidad por vicios ocultos.

1. Si la obra se arruina, con posterioridad a la expiración del plazo de garantía, por vicios ocultos de la construcción que traigan causa del incumplimiento de las condiciones establecidas en el convenio urbanístico o del incumplimiento de los requerimientos técnico constructivos que se contengan en los instrumentos de ejecución urbanística, y salvo que los vicios deriven de instrucciones recibidas de la Administración, el Agente urbanizador adjudicatario responderá de los daños y perjuicios durante el término de quince años, a contar desde la recepción. La responsabilidad del Agente urbanizador no será óbice para la exigencia de la responsabilidad en que hayan incurrido los demás intervinientes en el proceso constructivo, de conformidad a lo dispuesto en la legislación general aplicable.

2. Transcurrido el plazo de quince años a que se refiere el apartado anterior sin que se haya manifestado ningún daño o perjuicio, quedará totalmente extinguida la responsabilidad del urbanizador.

Artículo 185. El deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe con carácter general al Municipio.

Se exceptúan de esta regla los supuestos de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso predominante turístico o residencial de densidad poblacional baja de carácter aislado o consistentes en complejos industriales o terciarios de similar carácter, en los cuales, en virtud de las determinaciones del correspondiente instrumento de planeamiento, la obligación de conservación corresponde a las personas propietarias de terrenos lucrativos, edificaciones e instalaciones, en tanto se mantengan dichas circunstancias. En este caso, dichas personas propietarias deberán constituir al efecto, y con carácter previo al acto de recepción de dichas obras, una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación en los términos contenidos en la Sección 4 del Capítulo III del Título I del presente Reglamento.

En las obras de urbanización realizadas en régimen de gestión indirecta y, en todo caso, por particulares, el deber previsto en el párrafo anterior comienza en el momento de la recepción definitiva por el Municipio de las correspondientes obras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 182 del presente Reglamento, o en el momento en que deba entenderse producida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 181 de este Reglamento.

En las obras de urbanización realizadas por Administraciones o entidades públicas distintas del Municipio, el deber previsto en el párrafo primero comienza a partir de la entrega efectiva a éste por la actuante de las obras de urbanización.

2. En las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación la participación de las personas propietarias privadas de parcelas lucrativas en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no estén a cargo del Municipio, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en el proyecto de reparcelación, o en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, la cual deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Si sobre los solares se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de las personas propietarias en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad, siendo ésta el sujeto inicialmente obligado.

CAPÍTULO II. REHABILITACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

SECCIÓN I. LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN REHABILITADORA.

Artículo 186. Programas de Actuación Rehabilitadora.

1. El incumplimiento injustificado del deber de conservación y rehabilitación regulado en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y declarado en la orden de ejecución correspondiente, habilitará a la Administración actuante para optar por la sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de los Programas de Actuación Rehabilitadora.

2. La declaración del incumplimiento del deber de rehabilitar y la formulación y tramitación de los Programas de Actuación Rehabilitadora se sujetará a los procedimientos establecidos en los Capítulos III y IV del Título V del presente Reglamento para el incumplimiento del deber de edificar y para los Programas de Actuación Edificadora, con las particularidades propias de su función.

Artículo 187. Particularidades relativas a la declaración de incumplimiento y al contenido de Programas de Actuación Rehabilitadora.

1. El contenido de los Programas de Actuación Rehabilitadora será el establecido en el artículo 141 de este Reglamento para los Programas de Actuación Edificadora, salvo en lo que respecta al proyecto básico que conforma la alternativa técnica, el cual, en este caso, lo será de rehabilitación.

2. La declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras de conservación o rehabilitación, se producirá una vez vencidos los plazos establecidos en la orden de ejecución correspondiente.

3. Cualquier persona particular tendrá derecho a recabar información que conste en los archivos públicos, sobre las circunstancias derivadas de las inspecciones periódicas establecidas en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o de las órdenes de ejecución rehabilitadora emitidas. La Administración estará obligada a poner en conocimiento de la persona solicitante los citados datos.

No obstante, mediante la presentación de informe pericial suscrito por facultativo competente, cualquier particular podrá solicitar la emisión de órdenes de ejecución a la Administración actuante, en virtud del régimen establecido en el artículo 140 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4. El resto del procedimiento para la declaración de incumplimiento se realizará de acuerdo con lo establecido para el incumplimiento del deber de edificar.

Artículo 188. Particularidades relativas a la tramitación de Programas de Actuación Rehabilitadora.

El procedimiento relativo a la convocatoria del concurso, la tramitación del mismo, la adjudicación y las demás circunstancias que definen el Programa de Actuación Rehabilitadora se realizarán de acuerdo a lo establecido para los Programas de Actuación Edificadora, con las siguientes particularidades:

- a. Tendrán la consideración de personas interesadas en el expediente las arrendatarias existentes en la finca, a quienes se remitirán las notificaciones que a lo largo del procedimiento deben practicarse.

A estos efectos, se requerirá a las personas propietarias que manifiesten la situación de ocupación de las fincas, sin perjuicio de lo que resulte de la información que debe ser solicitada al Registro de la Propiedad para conocer quienes sean titulares del dominio y de las cargas de las fincas afectadas.

- b. La proposición jurídico-económica prevista en el número 3 del artículo 141 de este Reglamento deberá contemplar, en su caso, los costes de indemnización derivados de la resolución de derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas, incluidos los relativos a los arrendamientos, o bien el establecimiento del derecho de realojo y de retorno en virtud de lo establecido en la legislación general de arrendamientos urbanos.
- c. El proyecto de reparcelación que, en su caso, se redacte podrá dividir horizontalmente los inmuebles existentes que deban ser rehabilitados, si no lo estuvieren ya, a los efectos de adjudicar a diferentes personas cada una de las fincas que lo compongan.

SECCIÓN II. LA EJECUCIÓN DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE.

Artículo 189. Áreas de Rehabilitación Preferente.

1. Los Municipios y la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrán delimitar Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de la recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano en ellas existente, así como su rehabilitación social y económica.

2. La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente delimitadas de acuerdo a lo establecido en el número 2 del artículo 141 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística se determinará y organizará análogamente a las Actuaciones de Rehabilitación Integrada, acompañadas, en su caso, de Planes Especiales de Reforma Interior.

Artículo 190. Formas de gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente.

La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente podrá adoptar cualquiera de las formas previstas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y, en particular, alguna o algunas de las siguientes:

- a. Podrá instrumentarse mediante concertación entre las diversas Administraciones públicas interesadas, en cuyo caso, se formalizará como convenio interadministrativo a iniciativa, indistintamente, de la Administración de la Junta de Comunidades o del Municipio. Las restantes Administraciones públicas también podrán ser parte de dicho convenio.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, podrá constituirse para la gestión un consorcio que tendrá la consideración de Administración actuante.

- b. Podrá, también, formularse a iniciativa de particular y, en su caso, en el mismo acto de su aprobación, adjudicarle las obras para su ejecución.
- c. En caso de preverse la ejecución mediante Programas de Actuación Urbanizadora, la Administración actuante podrá convocar concursos para la gestión indirecta de los mismos, en los términos expresados en el Título III del presente Reglamento.
- d. Asimismo, la Administración actuante podrá convocar, o en su caso, concursos para la sustitución de las personas propietarias en la edificación o rehabilitación mediante la formulación de Programas de Actuación Edificadora o Rehabilitadora.

Dichos concursos podrán convocarse y adjudicarse conjuntamente con los mencionados en la letra c o separadamente de ellos.

Artículo 191. Formulación de las Actuaciones de Rehabilitación Preferente.

1. Cuando la delimitación de las Áreas de Rehabilitación Preferente que determinan las Actuaciones de Rehabilitación Integrada no se contengan en el planeamiento de ordenación urbanística vigente, el procedimiento para la aprobación de las citadas Actuaciones podrá iniciarse de oficio o a instancias de cualquier persona particular.

2. En el caso del procedimiento de oficio, la Administración actuante justificará la formulación de las Áreas de Rehabilitación Preferente sobre la base de la presencia de un progresivo deterioro de las edificaciones, espacios libres o infraestructuras al que se vea sometida una zona de suelo urbano de relevante interés cultural o cualquier área urbana, si presenta deficiencias o carencias sociales de especial gravedad que aconsejen proceder a la revitalización y modernización de sus usos y dotaciones, con la finalidad de mejorar la calidad urbana y su cohesión social.

3. El contenido y determinaciones que regulen la ejecución de las Áreas de Rehabilitación Preferente se establecerán en un Plan Especial de Reforma Interior que deberá contemplar las prescripciones señaladas en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y los concordantes que lo desarrollan en el Reglamento de Planeamiento para la ejecución de la citada Ley.

4. La aprobación del Plan Especial de Reforma Interior supondrá la aprobación del Área de Rehabilitación Preferente correspondiente, lo que comportará los siguientes efectos para los terrenos y edificios incluidos en su ámbito:

- a. La necesidad de ocupación y, en su caso, la declaración de urgencia de la ocupación a los efectos de la aplicación de la expropiación forzosa, cuando así lo determinen la resolución o el acuerdo aprobatorios.
- b. El otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- c. La declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras de edificación y conservación o rehabilitación, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del artículo 136 de este Reglamento, sin necesidad de observar plazos o trámites adicionales ni de dictar órdenes de ejecución al efecto.

TÍTULO VIII. EXPROPIACIÓN.

CAPÍTULO I. PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA.

Artículo 192. Procedimiento de expropiación por tasación conjunta.

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

- a. Determinación del ámbito o la unidad de actuación, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario a la escala adecuada, que permita identificar todas las variables dimensionales de las parcelas.
- b. Fijación de los precios del suelo de conformidad a su situación legal, con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

- c. Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración.
- d. Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación, con los documentos señalados, será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar personas interesadas, formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular, en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. Los anuncios se expondrán también en el tablón de anuncios de la Administración actuante.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando la Administración expropiante no sea el Municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes.

El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de las personas interesadas. No obstante, de efectuar éstas alegaciones, se dará traslado de las mismas al Municipio afectado para que emita informe al respecto en el plazo de veinte días.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente.

7. La resolución aprobatoria del expediente, se notificará a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, otorgándoles un plazo de veinte días para que puedan manifestar por escrito y ante el órgano competente para resolver, su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

8. En caso de disconformidad, la Administración expropiante dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Regional de Valoraciones, a efectos de fijar definitivamente el justiprecio.

9. Si las personas interesadas no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

10. El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere remitido la notificación de la resolución dentro del plazo del año siguiente a su inicio.

Artículo 193. Régimen jurídico de determinados actos del procedimiento.

1. La resolución aprobatoria del expediente de expropiación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida en el acto de aprobación del expediente, producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración definitiva, en su caso, por el Jurado Regional de Valoraciones y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas, la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie.

3. Los errores no denunciados y justificados, en el plazo de información pública establecido en el apartado 2 del artículo anterior, no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, sin perjuicio, en su caso, del derecho de las personas interesadas a ser indemnizadas.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DE LA EXPROPIACIÓN.

Artículo 194. Procedimiento general de la expropiación.

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística deberá someterse a los procedimientos establecidos en la Ley estatal de Suelo y en la de Expropiación Forzosa.

2. La determinación del justiprecio de los bienes y derechos expropiados, se determinarán conforme a los criterios establecidos en la Ley estatal de Suelo y será aplicable tanto a los expedientes individualizados, como a los efectuados por tasación conjunta.

3. Tanto en el supuesto regulado en el artículo 127 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 46 y 119 de este Reglamento, como en el previsto en el artículo 149 del mismo Texto Refundido, desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, la persona propietaria interesada podrá formular hoja de aprecio, en el plazo de los veinte días siguientes al transcurso del año a que se refiere éste último artículo. Transcurridos dos meses desde la presentación de la hoja de aprecio sin notificación de resolución alguna, la persona propietaria podrá dirigirse al Jurado Regional de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

Formulada en el plazo señalado la hoja de aprecio por la persona propietaria interesada, la valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por la persona interesada de la referida hoja de aprecio. En otro caso, la valoración se entenderá referida al momento de inicio de la pieza separa de justiprecio.

4. Tanto en los supuestos expropiatorios, como en los de permuta regulados en la letra e del apartado 3 del artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, podrá satisfacerse el abono en especie si hay acuerdo con particular.

5. El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere remitido la notificación de la resolución dentro del plazo del año siguiente a su inicio.

Artículo 195. Beneficiarios de la expropiación.

Podrán tener la condición de beneficiarios de la expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística:

- a. Los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las Sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución.
- b. Las personas particulares promotoras de la actuación y las entidades constituidas entre éstas y la Administración actuante, cuando reciban la encomienda de la ejecución.

TÍTULO IX. DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO.

CAPÍTULO I. DERECHO DE REALOJO.

Artículo 196. Naturaleza del derecho de realojo.

1. El derecho de realojo consiste en la puesta a disposición de aquellas personas que conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo tengan derecho al mismo, de viviendas, de nueva construcción o no, en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades.

2. Las viviendas de sustitución deberán encontrarse en el mismo ámbito de la actuación, a menos que no sea posible en razón de las tipologías edificatorias o de los usos previstos o por otras causas debidamente justificadas, aplicándose en estos casos el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria.

3. El derecho de realojo tiene carácter personalísimo de las personas ocupantes legales de la vivienda afectada, sin que sea transmisible por título *inter vivos* ni *mortis causa*.

Artículo 197. Requisitos para el ejercicio del derecho de realojo.

En la ejecución del planeamiento urbanístico, tienen derecho a ser realojadas aquellas personas que acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Ser ocupantes legales de una vivienda afectada por tal ejecución, en virtud de título de propiedad, de otro derecho real, de un derecho de arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda.

A estos efectos, el título del que resulte la ocupación legal podrá acreditarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

2. Constituir la referida vivienda su residencia habitual. La acreditación del carácter de residencia habitual de la vivienda podrá llevarse a cabo por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, presumiéndose, salvo prueba en contrario, que tiene tal carácter aquélla que conste como domicilio del ocupante tanto en el padrón municipal como a efectos fiscales.

A estos efectos, para el nacimiento del derecho, deberá acreditarse que la vivienda constituía residencia habitual con anterioridad a la fecha de sometimiento a información pública del Instrumento o Programa que organice y legitime la actividad de ejecución.

3. Mantener, salvo causa justificada debidamente acreditada, la residencia habitual en la vivienda afectada hasta tanto se le entregue la posesión de la vivienda de sustitución.

Artículo 198. Sujetos obligados a hacer efectivo el derecho al realojo.

La obligación de hacer efectivo el derecho de realojo a las personas que reúnan los requisitos previstos en el artículo anterior corresponde:

- a. En el supuesto de actuaciones urbanizadoras, al agente urbanizador, quien podrá repercutir el pago de tales costes a las personas propietarias de los terrenos incluidos dentro en el ámbito de la actuación.
- b. En caso de actuación a desarrollar mediante expropiación u ocupación directa, a la Administración actuante o, en su caso, a la persona beneficiaria de la expropiación.

Artículo 199. Alojamiento transitorio.

1. Cuando no sea posible materializar directamente el realojo definitivo por no disponerse de viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, la persona titular del derecho deberá ser alojada transitoriamente, o bien indemnizada con su equivalente económico, hasta tanto se haga efectivo el realojo definitivo.

2. El alojamiento transitorio deberá realizarse en una vivienda adecuada a las necesidades de la persona titular del derecho de realojo o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada.

3. Si el inmueble destinado a servir de alojamiento transitorio fuera ocupado en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojo deberá satisfacer el

importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas en los servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

Artículo 200. Título de adjudicación de las viviendas de sustitución.

En defecto de acuerdo entre las partes, las viviendas de sustitución serán adjudicadas a las personas titulares del derecho de realojo de la siguiente forma:

1. En el supuesto de que la persona titular del derecho de realojo lo sea en virtud de título de propiedad o de otro derecho real, la adjudicación se realizará por el mismo título, a menos que sobre la finca concurren otras personas no titulares del derecho de realojo que sean copropietarias de la finca o titulares de algún derecho real. En este último caso, la persona titular del derecho de realojo podrá optar por acceder al realojo en régimen de propiedad o en régimen de alquiler en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública.

En el supuesto, de que acceda a la vivienda en régimen de propiedad, deberá satisfacer al agente urbanizador las cantidades que éste, en su caso, hubiera sufragado a las personas copropietarias de la vivienda o las titulares de derechos reales.

2. En el supuesto de que la persona titular del derecho de realojo lo sea en virtud de un arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda, el realojo se realizará por el mismo título, con una duración igual al plazo que quede de vigencia de su título originario y en las condiciones de renta vigentes para las viviendas sujetas a régimen con protección pública.

Artículo 201. Indemnización por la extinción de los derechos preexistentes. Posible retención.

Sin perjuicio de la incidencia que pueda tener en la definición de la indemnización por extinción de derechos preexistentes, el reconocimiento del derecho de realojo es independiente de ésta.

No obstante lo anterior, cualesquiera cantidades que la persona titular del derecho deba recibir podrán ser retenidas por el agente urbanizador para el pago de las cantidades a que se refiere el número 1 del artículo anterior.

Artículo 202. Procedimiento de realojo en actuaciones urbanizadoras.

1. La memoria justificativa del Proyecto de reparcelación deberá incluir las condiciones y características del derecho de realojo y la relación de personas ocupantes de viviendas que puedan convertirse en titulares del mismo.

2. A tal fin, durante la fase de elaboración del proyecto de reparcelación, el redactor requerirá a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación para que en un plazo no superior a veinte días:

- a. Soliciten el reconocimiento del derecho de realojo o renuncien a su ejercicio, advirtiéndoles expresamente de las consecuencias de no dar contestación a tal requerimiento.
- b. Acrediten el cumplimiento de los requisitos necesarios para ser titular del derecho de realojo, especificando en la notificación la fecha concreta en la que la vivienda debe constituir la residencia habitual de la persona ocupante legal.

La referida notificación informará de las condiciones y características del realojo y advertirá expresamente a sus destinatarios que la falta de atención del requerimiento efectuado, dentro del plazo concedido, se considerará como renuncia tácita y definitiva al derecho de realojo que pudiera corresponderles.

3. La aprobación del proyecto de reparcelación comportará el reconocimiento del derecho de realojo para aquellas personas que lo hayan solicitado expresamente y hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios.

4. Definitiva en vía administrativa la aprobación del proyecto de reparcelación, deberá ponerse a disposición de las personas titulares del derecho de realojo la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio, quienes en el plazo de un mes a contar desde dicha puesta a disposición, deberán entregar la posesión material de la vivienda afectada.

Artículo 203. Procedimiento de realojo en ejecuciones del planeamiento mediante ocupación directa o expropiación.

1. La relación de bienes y derechos afectados deberá incluir las condiciones y características del derecho de realojo y la relación de personas ocupantes de viviendas que pueden convertirse en titulares del mismo.

2. A tal fin, con anterioridad a la publicación de la referida relación, la Administración actuante requerirá a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación para que en un plazo no superior a veinte días:

- a. Soliciten el reconocimiento del derecho de realojo o renuncien a su ejercicio, advirtiéndoles expresamente de las consecuencias de no dar contestación a tal requerimiento.
- b. Acrediten el cumplimiento de los requisitos necesarios para ser titular del derecho de realojo, especificando en la notificación la fecha concreta en la que la vivienda debía constituir la residencia habitual del ocupante legal.

La referida notificación informará de las condiciones y características del realojo y advertirá expresamente a sus destinatarios que la falta de atención del requerimiento

efectuado, dentro del plazo concedido, se considerará como renuncia tácita al derecho de realojo que pudiera corresponderles.

3. La aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados comportará el reconocimiento del derecho de realojo para aquellas personas que lo hayan solicitado expresamente y hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios.

4. La persona obligada al realojo deberá poner a disposición de la titular del derecho de realojo la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio en el momento de formalización del acta de ocupación.

CAPÍTULO II. DERECHO DE RETORNO.

Artículo 204. Contenido del derecho de retorno.

Cuando en actuaciones urbanísticas edificadoras no expropiatorias, fuera necesario proceder a la demolición total o a la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio, en el que existan viviendas urbanas arrendadas, la persona arrendataria tendrá derecho a que el dueño de la nueva edificación, le proporcione una vivienda.

La nueva vivienda, salvo pacto entre las partes, estará ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado, tendrá características análogas a sustituida y una superficie no inferior al cincuenta por ciento de la anterior, siempre que tenga al menos noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie.

Artículo 205. Alojamiento provisional.

Cuando no sea posible materializar directamente el derecho de retorno por no disponer de viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, la persona titular del derecho deberá ser alojada transitoriamente, o bien indemnizada con su equivalente económico, hasta tanto se haga efectivo el retorno definitivo.

El alojamiento transitorio deberá realizarse en una vivienda adecuada a las necesidades de la persona titular del derecho de realojo o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada.

Si el inmueble destinado a servir de alojamiento transitorio fuera ocupado en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de retorno deberá satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas en los servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

Artículo 206. Requisitos para el ejercicio del derecho de retorno.

Tienen derecho de retorno aquellas personas que acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Ser arrendatarias de una vivienda afectada por una actuación urbanística aislada no expropiatoria.
- b. Constituir la referida vivienda su residencia habitual. La acreditación del carácter de residencia habitual de la vivienda se realizará de la misma forma prevista para el ejercicio del derecho de realojo.

Artículo 207. Título de adjudicación de las viviendas de sustitución.

En defecto de acuerdo entre las partes, el realojo se realizará por el mismo título, con una duración igual al plazo que quede de vigencia de su título originario y en las condiciones de renta pactadas en el contrato.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Instrumentos de gestión urbanística en ejecución.

Los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior y a los acuerdos de Programación adoptados, por los importes y en los plazos en ellos establecidos.

Las modificaciones de dichos instrumentos que pudieran disponerse se tramitarán y ejecutarán conforme a este Decreto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Instrumentos de gestión urbanística en tramitación.

Los instrumentos y procedimientos regulados en este Decreto y que hayan sido iniciados antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior, si bien su resolución se adecuará a las previsiones del presente Decreto.

A tal efecto se considerarán iniciados los instrumentos y procedimientos cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles estos, cuando se haya presentado la solicitud de inicio con toda su documentación completa.