PUBLICACIÓN EN SEDE ELECTRÓNICA

AGENTE URBANIZADOR SUNC-R-LO.1 FERROCARRIL DEL PUERTO

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras en sesión ordinaria celebrada con fecha 8 de mayo de 2025, Punto nº 4, ha adoptado el siguiente acuerdo, tras conocer propuesta de la Delegada de Urbanismo de fecha 30 de abril de 2025.

PROPUESTA

El Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, emite el siguiente informe para su elevación al Consejo Rector con fecha 30 de abril de 2025 y CSV: X9pSAODeK5b6SPAZNyyvew==

INFORME PROPUESTA

En el expediente de referencia, con fecha 29 de abril de 2025 se ha reunido la Mesa de contratación designada para el procedimiento de selección de agente urbanizador para la ejecución por gestión indirecta del desarrollo de la UE-SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto", en fase de selección de la Alternativa Técnica, previamente convocada, donde tras tratar el punto primero del orden del día sobre comprobación y examen de las subsanaciones requeridas de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos (Archivo nº 1), la Mesa por unanimidad ha acordado la suspensión de los siguientes puntos de la convocatoria (apertura de los archivos nº 2 y 3 y traslado a los Servicios Técnicos, en su caso), incluyendo un punto extraordinario al orden del día de la sesión a tratar, a saber:

"PUNTO EXTRAORDINARIO DEL ORDEN DEL DIA DE LA MESA: PROPUESTA DE RESOLUCIÓN AL ORGANO DE CONTRATACIÓN RELATIVA A LA INTERPRETACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES PUBLICADO EN RELACIÓN CON UNAS CONSULTAS FORMULADAS ANTE ESTA GMUOI Y ACUERDOS A ADOPTAR, EN SU CASO:

I.- Interpretación integradora de los Pliegos

Del análisis del articulado del Pliego de Cláusulas Administrativas se deduce por la Mesa la necesidad de proceder a una interpretación integradora entre los artículos del mismo que establecen por un lado que el Avance del Proyecto de Urbanización no incluirá cuadro de precios descompuestos ni el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, y de otro los criterios de adjudicación que otorgan hasta 14

Código Seguro De Verificación	rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	14/05/2025 10:56:51
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

puntos por el presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, desglose de medios, definición y valoración de las unidades de obras propuestas.

A fin de proceder a dicha hermenéutica, hemos de partir de la interpretación doctrinal y jurisprudencial en la materia, que, partiendo del principio "contra proferentem", expresa que la ambigüedad no puede perjudicar a los licitadores y en caso de duda, debe aplicarse el principio interpretando las cláusulas oscuras en contra de quien las redactó. En consecuencia, no puede producirse la expulsión ni el perjuicio de los licitadores que interpretaron el pliego de una manera razonable.

En base a esta interpretación unificadora, la Mesa entiende que es lo más justo en derecho mantener el criterio de adjudicación, permitiendo que los licitadores presenten cuadro de precios descompuestos y presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, para que este pueda ser valorable, toda vez que la presentación el mismo no supone desvelamiento de las condiciones económicas a presentar en la segunda fase del procedimiento. Y ello ya que el presupuesto de urbanización ni define ni conforma las ofertas que en cada caso puedan hacer los licitadores en dicha segunda fase.

II. Modificación de los pliegos con retroacción de las actuaciones.

El artículo 178 de la LISTA regula el contenido de los pliegos y aunque la normativa no detalla un procedimiento específico para la modificación de los pliegos una vez publicados, se entiende que dicha modificación es posible siempre que:

- Se realice antes de la adjudicación definitiva del agente urbanizador.
- Se respeten los principios de publicidad y concurrencia, garantizando que todos los interesados tengan conocimiento de los cambios y puedan adaptar sus propuestas en igualdad de condiciones.
- Se justifique adecuadamente la necesidad de la modificación, ya sea por cambios en las circunstancias del proyecto, errores detectados en los pliegos originales o mejoras en la definición de las condiciones del concurso.

En este caso se trataría de retrotraer las actuaciones y proceder a la modificación del pliego de condiciones administrativas en el único sentido de permitir que los licitadores presenten cuadro de precios descompuestos y presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización. Dicha modificación implica una nueva redacción de los pliegos, su publicación, y nuevo plazo de licitaciones y pudiera conllevar solicitud de indemnizaciones por parte de los licitadores respecto de los gastos ya realizados.

III. Desistimiento.

En último caso cabria desistir de procedimiento de contratación si se consideran insalvables estos errores del pliego entendiendo que los mismos no pueden subsanarse sin vulnerar los derechos de los licitadores ni alterar las condiciones esenciales del procedimiento. Lo que implicaría asimismo el abono de indemnizaciones a los licitadores.

Código Seguro De Verificación	rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	14/05/2025 10:56:51
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Por lo expuesto, esta Mesa, propone al órgano de contratación:

Interpretar los pliegos en el sentido de permitir que los licitadores presenten cuadro de precios descompuestos y presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, para que este pueda ser valorable, confiriendo a tal efecto a los licitadores un plazo de 10 días hábiles para su presentación.

Vista la propuesta de resolución formulada por la Mesa de contratación de fecha 29 de abril de 2025, se remite el siguiente informe jurídico en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre, aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en base a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 22 de enero de 2025, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, acordó:

"PRIMERO.- Resolver las alegaciones presentadas por los particulares afectados, conforme al contenido del expositivo Quinto.

SEGUNDO.- Aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por cooperación por la modalidad de gestión indirecta para el desarrollo de la UE-SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto", mediante la convocatoria del correspondiente concurso para la selección de un agente urbanizador, conforme a lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 229 del Reglamento General que la desarrolla.

TERCERO.- Aprobar el pliego de condiciones de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo que han de regir la selección en pública concurrencia del agente urbanizador para la adjudicación conjunta de la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada y de la gestión indirecta de la actividad de ejecución de la UE-SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto", de fecha 3 de octubre de 2024, incluidos anexos, conforme a lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículos 176 y siguientes de su Reglamento."

CUARTO.- Dar traslado a la mercantil Euro Andalucía Eventos S.A. de los informes técnicos de fecha 20 y 26 de julio de 2023 y requerirle para que, en fase de presentación de Alternativas Técnicas, aporte un texto refundido de los documentos de Avance del Plan de Reforma Interior y Avance del Proyecto de Urbanización que recoja las modificaciones introducidas en la ordenación y urbanización del ámbito –respecto a la contenida en la documentación presentada el 17 de enero de 2023- así como las consideraciones contenidas en los informes técnicos emitidos en relación a los documentos presentados el 6 de julio de 2023.

Código Seguro De Verificación	rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	14/05/2025 10:56:51
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

QUINTO.- Iniciar el procedimiento de selección de la Alternativa Técnica mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga (BOPMA) y en el portal web del Ayuntamiento de Málaga, tras su remisión al Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE) y continuar sus trámites conforme al artículo 179.1 del RGLISTA.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a los titulares de los bienes y derechos afectados por la actuación, para su conocimiento y efectos oportunos."

SEGUNDO.- Con fecha 26 de febrero de 2025, se publica en el Boletín Oficial de la Provincial de Málaga, el citado acuerdo y en el Tablón de Anuncios Electrónico del Ayuntamiento de Málaga desde el 11 de febrero de 2025 al 11 de marzo de 2025. Asimismo, fue notificado a los interesados titulares de bienes y derechos personados en el expediente.

El anuncio de licitación de la primera fase del proceso y el pliego de condiciones han sido publicados en el Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE) el 4 de febrero de 2024 y en el Boletín Oficial de la Provincial de Málaga (BOPMA), con fecha 3 de marzo de 2025, contemplándose en ellos el plazo de un mes para la presentación de las propuestas de Alternativas Técnicas desde la publicación del anuncio en el BOPMA.

Concluyendo el plazo de presentación de alternativas técnicas, por tanto, en fecha 3 de abril de 2025.

TERCERO.- Dentro de los dos días hábiles siguientes a la fecha de terminación del plazo para presentación de alternativas técnicas, se celebra la Mesa de contratación previamente convocada, el 7 de abril de 2025, donde se procede a la apertura del Archivo nº 1 (documentación administrativa) y se acuerda requerir a los licitadores presentados la subsanación de las deficiencias detectadas en dicha documentación por plazo de tres días hábiles.

CUARTO.- Transcurrido el plazo de subsanación de documentación administrativa sobre los requisitos previos (Archivo nº 1), se convoca la Mesa para el 29 de abril de 2025 con el orden del día siguiente:

1.- Comprobación y examen de las subsanaciones requeridas de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos (Archivo nº1).

2.- Apertura Archivo Nº 2: Avance PRI. Pueden concurrir las entidades licitadoras a través de representante legal acreditado.

3.- Apertura Archivo 3: Avance PU. Pueden concurrir las entidades licitadoras a través de representante legal acreditado.

4.- Traslado de Archivos Nº 2 y 3 a los Servicios Técnicos para informe y valoración, en su caso.

Código Seguro De Verificación	rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	14/05/2025 10:56:51
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

QUINTO.- Se plantea la Mesa constituida, con suspensión del desarrollo de la misma en los siguientes puntos del orden del día 2 a 4, y con carácter previo, unas dudas interpretativas sobre el pliego de condiciones manifestadas ante esta GMUOI, en relación con los artículos del mismo que establecen por un lado que el Avance del Proyecto de Urbanización no incluirá cuadro de precios descompuestos ni el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, y de otro los criterios de adjudicación que otorgan hasta 14 puntos por el presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, desglose de medios, definición y valoración de las unidades de obras propuestas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Corresponde a las Administraciones Publicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda actividad de ejecución urbanística, con la participación, en los términos de la Ley, de los particulares, sean o no personas propietarias de los terrenos, según dispone el artículo 89 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SEGUNDO.- Establece el artículo 100 de la citada Ley que para cada unidad de ejecución, se determinará el sistema de actuación, en el que deba desarrollarse la actividad de ejecución, señalándose el de compensación, expropiación y cooperación. El sistema de cooperación es de gestión pública.

TERCERO.- La selección de agente urbanizador para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística y, en su caso, la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada de una actuación de transformación urbanística ha de realizarse mediante el procedimiento de pública concurrencia según lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en su desarrollo reglamentario (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre) y, supletoriamente por lo previsto en la legislación de contratos del sector público (Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Publico).

Según se establece en el artículo 177.2 del RGLISTA, los pliegos de condiciones para la selección del agente urbanizador se ajustarán al contenido recogido en el artículo 178 del RGLISTA y a las bases de desarrollo y ejecución que deriven de los instrumentos de ordenación o, en su caso, de la propuesta de delimitación de la actuación de transformación.

CUARTO.- Por acuerdo del Consejo Rector de esta GMUOI fecha 22 de enero de 2025 se aprobó el pliego de fecha 3 de octubre de 2024, incluidos anexos, conforme a lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículos 176 y siguientes de su Reglamento."

Código Seguro De Verificación	rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	14/05/2025 10:56:51
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

El Capítulo Segundo del Pliego de condiciones que rige este procedimiento de selección señala que este contrato tiene naturaleza jurídica especial y se rige por las disposiciones contenidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y por lo dispuesto en el Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante, LISTA y RGLISTA, respectivamente) y por las clausulas contenidas en el pliego de condiciones jurídicas, técnicas, económicas y administrativas que se apruebe por el órgano de contratación correspondiente.

QUINTO.- Igualmente en su Capítulo Vigesimocuarto, se señala que el Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación urbanística autonómica y estatal, supletoriamente, la de legislación de contratos de sector público, y entre ellas, las de interpretar los convenios y contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en el presente pliego y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el RGLISTA.

SEXTO.- Corresponde a la Agencia Publica Administrativa Local, Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, aprobar los expedientes de ejecución del planeamiento de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.13 del Texto Refundido de los Estatutos de la entidad, aprobados el 3 de junio de 2013 y publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 13 de junio de 2013.

PROPUESTA DE ACUERDO

A la vista de cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en los Estatutos de la GMU, se propone a la Concejala Delegada de Urbanismo, que eleve la propuesta de la Mesa de contratación constituida para este procedimiento de selección de agente urbanizador, al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras para que adopte el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Interpretar los pliegos en el sentido de permitir que los licitadores presenten cuadro de precios descompuestos y presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, para que este pueda ser valorable, confiriendo a tal efecto a los licitadores un plazo de 10 días hábiles para su presentación.

SEGUNDO.- Publicar en la sede electrónica dicho acuerdo y notificarlo a los licitadores admitidos en el procedimiento, para que a su elección puedan presentar la documentación señalada en el punto anterior en el plazo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de este acuerdo.

Habiéndose informado por la responsable de su tramitación, con fecha 30 de abril de 2025, que el expediente se encuentra concluso en todos sus trámites para su presentación ante el Consejo Rector de la GMU, se eleva la propuesta del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística a fin de que se adopten los siguientes acuerdos:

Código Seguro De Verificación	rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	14/05/2025 10:56:51
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

PRIMERO.- Interpretar los pliegos en el sentido de permitir que los licitadores presenten cuadro de precios descompuestos y presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, para que este pueda ser valorable, confiriendo a tal efecto a los licitadores un plazo de 10 días hábiles para su presentación.

SEGUNDO.- Publicar en la sede electrónica dicho acuerdo y notificarlo a los licitadores admitidos en el procedimiento, para que a su elección puedan presentar la documentación señalada en el punto anterior en el plazo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de este acuerdo."

A continuación se produjo un debate político que se omite en el presente tanto de acuerdo, el cual quedará incluido en el Acta general de esta sesión.

Sometida a votación las propuestas de la Delegada de Urbanismo el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, con el voto en contra (4) de los representantes del Grupo Municipal Con Málaga (1), del Grupo Municipal Vox (1) y del Grupo Municipal Socialista (2), y con el voto a favor (5) de los representantes del Grupo Municipal Popular, acordó prestar su aprobación a dicha propuesta.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

Cargo: Alcalde-Presidente del Consejo Rector, P.D., La Vicepresidenta

Nombre: Carmen Casero Navarro

Código Seguro De Verificación	rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	14/05/2025 10:56:51
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/rlpR1nQGk7YpDTP0EF82Vw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		