

EXPEDIENTE 37.873/2026

PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA ENAJENACIÓN A LA OFERTA ECONÓMICA MÁS VENTAJOSA CON PLURALIDAD DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LA PARCELA MUNICIPAL RC1 DE LAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-71-7 (SANTA ISABEL) DE ESTA CIUDAD DE ZARAGOZA, DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE 57 VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN

PRIMERA.- Consideraciones generales.

La Gerencia Municipal de Urbanismo de Zaragoza, órgano colegiado especial de gestión para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas del municipio, de conformidad con lo previsto en el art. 4, apartado L), de su propio Reglamento, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28 de Noviembre de 2003, tiene por objeto llevar a cabo la gestión del patrimonio municipal de suelo, sin perjuicio de que las facultades de disposición y enajenación de toda clase de bienes y derechos integrantes del mismo sea competencia del Gobierno de Zaragoza.

Con estos antecedentes, estando previsto en el Capítulo 6 de Ingresos Patrimoniales del Estado de Ingresos del Presupuesto General Municipal del ejercicio 2026 unos ingresos derivados de la venta de solares y aprovechamientos urbanísticos de propiedad municipal, y con el fin de garantizar la puesta en el mercado de suficiente suelo para la construcción de vivienda protegida en función de la demanda existente, el Ayuntamiento de Zaragoza considera adecuado enajenar en el ámbito del Área de Intervención F-71-7 la parcela RC1 resultante de su proyecto reparcelatorio destinada a la construcción de vivienda protegida de Aragón en un máximo de 57 viviendas.

Los criterios establecidos en el presente pliego para la elección del adjudicatario de la parcela objeto de licitación pública tendrán en cuenta la mejora económica, ya que el precio de licitación es inferior al máximo legal permitido, el calendario de pagos que ofrezca el licitador, la propuesta técnica, teniendo por objeto garantizar la construcción de una vivienda protegida de máxima calidad en base a parámetros de tipologías, la eficiencia energética y otros de similar índole, tal y como se expresa más adelante en las cláusulas del pliego.

A estos efectos, los arts. 103 a 117 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), regulan los patrimonios públicos de suelo, estableciendo en su art. 105 como posible destino del mismo la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En cuanto al régimen de disposición de estos terrenos, tratándose de terrenos destinados a usos residenciales de vivienda protegida, se enajenarán por licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios, según dispone el art. 107.1 b) TRLUA, debiendo establecerse en el propio Pliego los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, precios máximos de venta o arrendamiento, así como las mejoras en plazos y precios que habrán de ser tenidos en cuenta para determinar la mejor oferta, según lo dispuesto en el art. 108.3 TRLUA.

En conclusión el Ayuntamiento de Zaragoza con la elaboración de los presentes pliegos da cumplimiento al mandato constitucional que establece la obligación de los poderes públicos en facilitar a los ciudadanos una vivienda digna y adecuada, así como al cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo de Ingresos del Presupuesto General Municipal del ejercicio 2026.

EXPEDIENTE 37.873/2026

SEGUNDA.- Objeto del contrato.

Es objeto del contrato la enajenación, mediante licitación pública, procedimiento abierto, con adjudicación a la oferta económica más ventajosa y con una pluralidad de criterios, de la parcela de propiedad municipal RC1 en el Área de Intervención F-71-7 resultante del proyecto reparcelatorio definitivamente aprobado.

La descripción es la siguiente:

URBANA.- Finca resultante nº 9 RC-1. Urbana, parcela edificable localizada en el Área de Intervención F-71-7 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, identificada como «finca resultante nº 9» del Proyecto de Reparcelación. Tiene forma rectangular y una superficie de 2.000,32 m² de suelo. Linda: Norte: calle Río Gállego, Sur: vial público 3 de nueva apertura del área, a través de zona de aparcamientos, Este: paso peatonal 1, Oeste: vial público 1 de nueva apertura del área, a través de zona de aparcamientos.

Aprovechamiento urbanístico:

Le corresponde un aprovechamiento urbanístico de 7.081,22 m² edificables reales para vivienda colectiva sometida a régimen de protección oficial (VPA) y los usos compatibles permitidos por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para las zonas A3/1. Se permite la construcción de un máximo de 57 viviendas.

Cargas y gravámenes:

Libre de cargas. Finca procedente de la cesión gratuita y libre de cargas en cumplimiento del artículo 18.d) de la ley 5/1999 Urbanística de Aragón, tras la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación en sesión plenaria del 12 de junio de 2008.

Referencia catastral: 9955101XM8105A0001YE

La finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Inscripción Registral:

Finca registral nº 4.327 Sección 11.ª del Registro de la Propiedad de Zaragoza nº 15.
Tomo: 3.122; Libro: 73; Folio: 94, Inscripción: 1.ª CRU: 50033000237621

Inventario General de Bienes:

Constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 3871-1.

La parcela se vende como "cuerpo cierto" sin que quepa reclamación alguna por diferencia de superficie o como consecuencia de condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer la construcción de la misma.

La presentación de ofertas presupondrá que los licitadores han efectuado el conjunto de actuaciones pertinentes para conocer la situación fáctica, jurídica, fiscal, medioambiental y urbanística de la parcela, con independencia de la documentación facilitada junto a este pliego, no pudiendo derivar responsabilidades frente al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza por errores, omisiones o insuficiencias de ésta.

EXPEDIENTE 37.873/2026

TERCERA.- Precio del contrato.

El tipo de licitación es de **1.668.539,56.-€** que podrá ser mejorable al alza por los licitadores, según resulta de la valoración efectuada por la arquitecta, Jefa de la Unidad de Valoraciones y Proyectos del Servicio, documento que consta en el expediente.

Dicha valoración se ha efectuado conforme a lo establecido por la normativa Autonómica y Estatal aplicable en materia de vivienda protegida, en particular, a lo dispuesto en el Decreto 60/2009, de 14 de Abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, la Orden FOM/367/2025, de 3 de abril, por la que se actualizan los coeficientes necesarios para la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de promoción privada y de las viviendas usadas en la Comunidad Autónoma de Aragón, y las circunstancias concretas que afectan al sector de la construcción en el mercado inmobiliario, en claro escenario de ascenso de costes asociados a la construcción.

En el precio indicado no se encuentra incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, que será repercutido al adjudicatario conforme al tipo impositivo que legalmente proceda.

El precio del contrato, que en ningún caso podrá ser inferior al tipo de licitación establecido, será el resultante de la oferta económica presentada por el licitador que resulte adjudicatario.

Los licitadores no podrán presentar ofertas que excedan del valor máximo de repercusión del suelo y la urbanización establecido en el apartado 3 del artículo 8 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, o la que esté en vigor, renunciando a exigir cualquier responsabilidad al Excmo. Ayuntamiento por este extremo.

La parcela objeto de licitación se transmitirá libres de cargas.

CUARTA.- Fianza provisional y definitiva.

No será necesario para concurrir al concurso público, la constitución de fianza provisional.

El adjudicatario del contrato deberá presentar fianza definitiva equivalente al 5% del precio de adjudicación, con la finalidad de garantizar el conjunto de derechos y obligaciones en los términos previstos en el presente Pliego, de conformidad con lo establecido en el art. 137 de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Dicha garantía podrá ser constituida:

- En metálico, valores públicos o en valores privados avalados por la Administración, de conformidad con la legislación aplicable.
- Mediante aval prestado por las Entidades legalmente admitidas para ello y en la forma establecida por la legislación aplicable, autorizado por persona con poder bastante.
- Mediante contrato de Seguro de Caución en las condiciones establecidas por la legislación aplicable, suscrito por persona con poder bastante.

EXPEDIENTE 37.873/2026

La garantía constituida, en cualquiera de sus modalidades, deberá ser verificada ante la Unidad Central de Contabilidad y Tesorería, de lo que se unirá justificante al expediente de licitación. Quedará afectada al cumplimiento de las obligaciones dimanantes del pliego y de la oferta adjudicada, y constatado el cumplimiento de las mismas procederá su devolución.

QUINTA.- Capacidad para tomar parte en la licitación pública.

Podrán concurrir a la presente licitación, tanto personas físicas como jurídicas, bien sean promotores, comunidades de bienes y cooperativas, siempre que las mencionadas Entidades posean plena capacidad para contratar, de acuerdo con la normativa contenida en el Código Civil, sobre capacidad general para toda clase de contratos, y en particular para el contrato de compraventa.

No podrán participar en la presente licitación las personas físicas o jurídicas que carezcan de capacidad de obrar, se encuentren legalmente incapacitadas para adquirir bienes de las Administraciones Públicas o estén incurso en cualquier otra causa de prohibición o incompatibilidad establecida en el ordenamiento jurídico que resulte de aplicación. Asimismo, no podrán concurrir quienes se encuentren en situación concursal cuando dicha circunstancia determine la imposibilidad legal de cumplir las obligaciones derivadas de la adjudicación.

SEXTA.- Convocatoria, plazo y lugar de presentación de las proposiciones.

La convocatoria de la licitación pública para la enajenación de la parcela se anunciará en la web municipal, en el Boletín Oficial de Aragón y, al menos, en un periódico de publicación diaria y de circulación en el territorio de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de que se puedan utilizar otros medios complementarios que garanticen su publicidad, quedando el futuro adjudicatario obligado al pago de los anuncios de la convocatoria.

Las proposiciones para tomar parte en la presente contratación se presentarán en formato papel, en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, ubicado en la planta baja de la propia Gerencia (Vía Hispanidad nº 20 "Edificio El Seminario" - 50.009), finalizando el plazo de presentación de ofertas el día 28 de septiembre de 2026 a las 13 horas.

Las proposiciones podrán también ser enviadas por correo postal (o, en su caso, por cualquiera de los medios previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) a la dirección indicada anteriormente, en cuyo caso el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar, dentro del mismo plazo de presentación, al Servicio de Administración de Suelo y Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza la remisión de la oferta mediante comparecencia por Registro electrónico, sin perjuicio de que la misma se notifique al siguiente correo electrónico sueloyvivienda@zaragoza.es, en el mismo día, en el que se consignará el título completo de la convocatoria a la que se presente y el nombre del oferente. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si la misma es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos los 5 días naturales siguientes desde la recepción de la comunicación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida, y podrá procederse por la Mesa de Contratación a la apertura de las pliegos efectivamente presentadas en plazo.

La presentación de Proposiciones supone, por parte del licitador, la aceptación incondicionada de las Cláusulas de este Pliego, asumiendo íntegramente el contenido de su propuesta, que le resulta vinculante, así como el conjunto de derechos y obligaciones establecidas en el presente Pliego.

EXPEDIENTE 37.873/2026

SÉPTIMA.- Formalización de las propuestas.

Quienes deseen tomar parte en la licitación pública deberán presentar su proposición en tres sobres, separados con las letras A, B y C, todos ellos cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, con el título "*Licitación pública para la enajenación a la oferta económica más ventajosa con varios criterios de adjudicación de la parcela RC1 del Área de Intervención F-71-7*", haciendo constar, en cada uno de ellos, su respectivo contenido y el nombre del licitador así como su correspondiente C.I.F. o N.I.F., en su caso.

SOBRE A: "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA":

Todos los licitadores que deseen tomar parte en la licitación pública deberán aportar la siguiente documentación:

A.1. Documentación acreditativa de la personalidad y capacidad de obrar del oferente.

Se acreditará mediante la escritura de constitución y/o modificación, en su caso, inscrita en el correspondiente registro oficial, si es exigible dicho requisito conforme a la legislación mercantil; o el documento de constitución, estatutos o acta fundacional.

En el caso de personas físicas agrupadas en comunidad, se presentará, además, fotocopia debidamente legalizada o compulsada del D.N.I. de todos y cada uno de los comuneros, y para los extranjeros se presentará pasaporte, N.I.E o documento equivalente.

En el caso de varias empresas acudan agrupadas a la licitación, deberán presentar necesariamente el compromiso de Unión Temporal o de su constitución en Comunidad de Bienes, siendo ambas opciones viables. En ese caso todas y cada una de las empresas deberán presentar los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso solidario en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos; la asunción del compromiso de constituirse formalmente en Unión Temporal o Comunidad de Bienes en caso de resultar adjudicatarios con anterioridad a la transmisión de la parcela y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión.

En el caso de cooperativas, deberá aportarse la documentación acreditativa de su constitución, organización y representación, mediante la presentación de los Estatutos Sociales vigentes y, en su caso, del Reglamento de Régimen Interno, así como certificación expedida por el órgano competente acreditativa del acuerdo de concurrir a la presente licitación y de la persona facultada para representar a la entidad.

A.2. Documentos que acrediten en su caso la representación.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentaran poder bastante al efecto y fotocopia de su D.N.I. o del que, en su caso le sustituya. Si fuera persona jurídica el poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando así proceda con arreglo a lo dispuesto en el art. 94 del Reglamento que regula dicho Registro. Las empresas españolas presentarán sus documentos constitutivos traducidos de forma oficial al español. La capacidad

EXPEDIENTE 37.873/2026

de las empresas no españolas de los estados miembros de la Unión Europea o signatarios del acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, se acreditarán mediante la inscripción en los Registros, cuando este requisito sea exigible por la legislación del Estado respectivo.

El documento de apoderamiento deberá ser debidamente bastanteado por la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Zaragoza.

A.3. Declaración responsable de que el licitador no está comprendido en ninguna de las prohibiciones para adquirir bienes de las Administraciones Públicas previstas en el ordenamiento jurídico, así como las previstas en los artículos 1263 y 1459 del Código Civil.

A.4. Declaración responsable de que el licitador no está incurso en los supuestos de incompatibilidad previstos en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas; de las Ley 12/1995, de 11 de marzo, de Incompatibilidades de los Miembros del Gobierno de la Nación y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, ni de la Ley 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General.

Las declaraciones responsables a que se refieren los apartados A.3 y A.4 de la presente cláusula, deberán ser formuladas por el Secretario o Presidente del Consejo de Administración, comprendiéndose en el ámbito subjetivo de la misma, tanto a la Sociedad como a sus Consejeros, Directivos y Representantes Legales. En los supuestos en los que no exista Consejo de Administración, se entiende que la mencionada Declaración está referida al órgano de gobierno que ostente la administración de la entidad.

A.5. Declaración responsable de que el licitador se halla al corriente en el pago de las Obligaciones Tributarias y de la Seguridad Social, conforme lo establecido en la legislación aplicable.

El licitador propuesto como adjudicatario, deberá aportar, salvo que ya lo hubiere presentado en el sobre A de la documentación administrativa, en el plazo máximo de 5 días hábiles desde la notificación de la adjudicación, las certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Administración Tributaria de Aragón, la Oficina Tributaria del Ayuntamiento de Zaragoza y por la Tesorería General de la Seguridad Social acreditativas de hallarse al corriente en el cumplimiento de dichas obligaciones.

Cuando la entidad licitadora no figure inscrita como empresario en el Sistema de la Seguridad Social por no resultar obligada a ello, dicha circunstancia podrá acreditarse mediante certificación expedida por la Tesorería General de la Seguridad Social, que surtirá los mismos efectos que la certificación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social.

A.6. Declaración Responsable en la que el licitador se compromete al abono del precio del contrato y al cumplimiento de los compromisos ofertados y de las obligaciones establecidas en el pliego, que resultarán vinculantes para el adjudicatario.

A.7. Memoria de la solvencia organizativa, económico-financiera y técnica:

- Informe de instituciones financieras justificativa de la solvencia económica del

EXPEDIENTE 37.873/2026

licitador.

- Experiencia por parte del licitador en la gestión, promoción o/y construcción de viviendas de protección pública, lo que se acreditará mediante una declaración responsable en la que se incluya un listado en el que se identifique debidamente las promociones realizadas en los últimos diez años, precisando localización, el número de viviendas que la componen y la condición en la que ha intervenido (gestor, constructor, promotor, o cualquier otro agente edificatorio) acompañadas de las respectivas calificaciones definitivas, siendo la experiencia mínima exigida una promoción de al menos 40 viviendas.

En el caso de empresas participadas por otras, la experiencia podrá suplirse o complementarse con la de la empresa matriz, o, en su caso, con lo de otras sociedades del grupo en que se integre la concesionaria, si bien deberá acreditarse que ello acontece y que ambas pertenecen directa o indirectamente al mismo grupo empresarial. En el caso de cooperativas, la experiencia podrá también suplirse con la de la entidad gestora designada para el desarrollo de la promoción.

- Descripción de las oficinas técnicas y de gestión que participarán en el proyecto, así como en la ejecución de la promoción, estén o no integradas en la entidad licitadora, que acrediten la eficacia y fiabilidad técnica necesaria para la ejecución del contrato.

Será causa de exclusión la no acreditación de la capacidad de obrar, así como la falta de memoria acreditativa de la solvencia organizativa, económica-financiera y técnica solicitada en el apartado A.6.

SOBRE B: "DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y COMPLEMENTARIA":

Los licitadores deberán incluir en este sobre la siguiente documentación:

B.1. Anteproyecto de la propuesta y memoria descriptiva de la solución:

- Planos de todas las plantas proyectadas, secciones y alzados, así como plano de emplazamiento. Si se tiene por conveniente, podrán acompañarse infografías de la propuesta.
- Memoria general que exprese las ideas fundamentales y características generales de la propuesta en sus aspectos funcionales, formales y constructivos.
- Cuadros de superficies útiles, construidas y edificabilidad consumida, desglosados por plantas.
- Memoria de calidades y servicios comunes vinculantes del edificio y de las viviendas.
- Dotación de aparcamientos y trasteros.
- Diseño de las viviendas y de las zonas comunitarias.
- Avance del presupuesto con costes de la ejecución de las obras.
- Aceptación expresa suscrita por el licitador de que el Proyecto de Obra responderá, sin contravenciones, a las determinaciones contenidas en la ordenación urbanística y a la normativa de vivienda aplicable en cada caso.

B.2. Mejoras sobre Eficiencia Energética:

Se justificarán aquellas mejoras que garanticen que la edificación que se lleve a cabo en la

EXPEDIENTE 37.873/2026

parcela a adjudicar disponga de un nivel prestacional que mejore en materia de eficiencia energética y sostenibilidad medioambiental y social al que resultare con carácter general de la normativa exigible en el momento de su realización.

Para su consideración, deberá aportarse memoria técnica en la que se describa la propuesta concreta planteada, que deberá incluir en todo caso el margen propuesto del certificado de eficiencia energética que resultará del edificio en proyecto y posteriormente terminado, y la certificación concreta que se propone -junto a una descripción de sus características-.

En el caso que la propuesta incluya el sometimiento de la edificación a metodologías aceptadas a nivel nacional e internacional (BREEAM, LEED, PASSIVHAUSS, etc.), se determinará siempre dentro de los procesos, requisitos y certificaciones exigidas para cada una de ellas por sus entidades certificadoras, en sus distintas modalidades o tipologías.

B.3. Otras Mejoras:

Descripción de las mejoras que el licitador proponga y no estén contempladas en el resto de los apartados que reviertan sobre el futuro usuario o al municipio, como sería a modo de ejemplo la cesión de locales.

La documentación gráfica se presentará en formato DIN A3 y la documentación escrita en formato DIN A4 con un máximo de 30 hojas. Toda la documentación se presentará en un único soporte informático consistente en un dispositivo de almacenamiento USB. Los formatos de los archivos serán: xls, dwg y docx. Toda la documentación se presentará también en formato PDF.

SOBRE C: "PROPUESTA ECONÓMICA, PLAZOS DE PAGO DEL PRECIO DEL CONTRATO Y PROGRAMA DE LA PROMOCIÓN":

Los licitadores deberán incluir en este sobre la siguiente documentación:

C.1. La oferta económica formulada para la adquisición de la parcela, sin incluir el IVA:

En ningún caso podrá ser inferior al tipo de licitación señalado en la Cláusula Tercera del presente Pliego, pudiendo ser mejorable al alza, lo que será tenido en cuenta en el momento de baremar la adjudicación del contrato.

C.2. Calendario de pagos del precio del contrato propuesto por el licitador:

El licitador deberá formular obligatoriamente un calendario de pagos de la oferta económica propuesta, que le resultará vinculante y que será tenido en cuenta en la baremación de la licitación pública, observando los siguientes criterios establecidos como mínimos:

- Al menos el 25% del precio del contrato y el IVA correspondiente habrá de ser satisfecho a la administración actuante, con anterioridad al día 16 de diciembre de 2026.
- El restante precio del contrato, habrá de ser satisfecho a la administración actuante en un único pago con anterioridad al 28 de septiembre de 2027.

La inobservancia de los plazos mínimos de pago expuestos en el calendario de pagos que formulen los licitadores, implicará la exclusión de los mismos de la licitación pública.

EXPEDIENTE 37.873/2026

Tanto el precio ofertado como, en su caso, los porcentajes de cada pago se harán constar en número y letra. En caso de diferencia, será válida la cantidad escrita en letra.

C.3. Programa de promoción:

Se presentará un Programa de la promoción, que incluirá el plazo de solicitud de licencia de obras y solicitud de calificación provisional; el plazo de ejecución de las obras; el plazo de solicitud de calificación definitiva y el plazo de entrega de las viviendas.

El señalado Programa de promoción deberá desarrollarse en formato DIN A3. Deberá ser además congruente con la legislación sectorial en materia de vivienda y, dentro de ésta, no podrá sobrepasar los siguientes plazos máximos:

- 6 meses para solicitar licencia urbanística y calificación provisional ante sus respectivas administraciones competentes, contados desde la notificación del acuerdo de adjudicación.
- 23 meses para finalizar la ejecución material de las obras de edificación una vez se obtenga calificación provisional.

C.4. Justificación de la viabilidad económica y el cumplimiento del precio ofertado conforme a legislación en materia de vivienda protegida:

El licitador deberá presentar la siguiente documentación:

- Cuadro de superficies y precios máximos de venta de las viviendas; garajes y anejos, vinculados o no a las mismas; y, en el caso de que proceda, local/es comercial/es, todo conforme a la normativa aplicable en materia de vivienda protegida. En el supuesto de que la promoción incluya diversas tipologías, se identificarán las viviendas y demás anejos asignados a cada una de ellas.
- Justificación del precio del suelo conforme al precio máximo de venta de los productos inmobiliarios protegidos atendiendo a la normativa sectorial de vivienda de protección pública.
- Estudio económico-financiero que ampare la viabilidad económica de la promoción.

C.5. Declaración Responsable:

El ofertante aportará una declaración expresa en la que se responsabilizará de que el precio ofertado no excede del valor máximo de repercusión del suelo y la urbanización establecido en el apartado 3 del artículo 8 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, o la que esté en vigor, renunciando a exigir cualquier responsabilidad al Excmo. Ayuntamiento por este extremo.

OCTAVA.- Criterios que han de servir de base para la valoración y adjudicación de las propuestas presentadas.

Para la valoración de la licitación pública se establecerá una calificación de las distintas ofertas basadas en las siguientes puntuaciones máximas:

A.- CRITERIOS SUBJETIVOS

HASTA 55 PUNTOS

EXPEDIENTE 37.873/2026

A.1.- Anteproyecto Arquitectónico.....Hasta 30 puntos

Se valorará especialmente lo siguiente:

- Programa del edificio y la eficiencia en el desarrollo de los usos permitidos.
- La calidad de las viviendas resultantes.
- Propuesta de zonas comunes.
- Imagen del edificio, solución de fachadas, sistema de protección de envolventes .
- Calidades de acabados, instalaciones y equipamiento de las viviendas y del edificio.

El incumplimiento de la normativa urbanística podría descalificar la propuesta siempre y cuando se trate de errores sustanciales que comprometan la solución propuesta a juicio de los técnicos municipales.

A.2.- Mejoras sobre Eficiencia Energética y Sostenibilidad Medioambiental y Social. Hasta 10 puntos

Se valorarán las Mejoras sobre los requisitos mínimos establecidos por la normativa correspondiente en aspectos relacionados a la Eficiencia Energética y Sostenibilidad medioambiental y social.

Se considerará a este respecto el sometimiento de la edificación a metodologías aceptadas a nivel nacional e internacional (BREEAM, LEED, PASSIVHAUSS, etc.), siempre dentro de los procesos, requisitos y certificaciones exigidas para cada una de ellas por sus entidades certificadoras, en sus distintas modalidades o tipologías.

A.3.- Otras MejorasHasta 15 puntos

Se valorarán las mejoras que el licitador proponga y no estén contempladas en el resto de los apartados evaluables que reviertan sobre el futuro usuario o al municipio, tales como la cesión de locales.

B.- CRITERIOS OBJETIVOS HASTA 45 PUNTOS

B.1. Oferta Económica.....Hasta 25 Puntos

El licitador que presente el precio de licitación más alto, y que no sea considerado incompatible con la normativa sectorial de vivienda de protección pública, obtendrá la máxima puntuación, correspondiendo a los restantes licitadores la puntuación que resulte de la siguiente fórmula:

$$PTi = \frac{OFi - P}{OFmax - P} * 20 + 5$$

Siendo;

- PTi: puntuación obtenida por la oferta i.

EXPEDIENTE 37.873/2026

- P: precio de licitación propuesto en el Pliego.
- OFmax: precio de la máxima oferta.
- OFi: precio propuesto por la oferta i.

B.2. Calendario de Pagos..... Hasta 10 Puntos

El licitador que pague el 100% del precio ofertado en el primer pago establecido en la cláusula DÉCIMA obtendrá la máxima puntuación, correspondiéndole 0 puntos a aquellas ofertas que paguen el mínimo establecido en dicha cláusula, es decir, un 25% del precio ofertado. Los restantes licitadores obtendrán la puntuación que resulte de la siguiente fórmula:

$$PTi = \frac{OFi - 0,25}{0,75} * 10$$

Siendo;

- PTi: puntuación obtenida por la oferta i.
- OFi: cuota del precio ofertado en el primer plazo de pago en tanto por uno.

La mejora del plazo de pago sólo contempla el aumento del porcentaje del precio en el primer pago en el ejercicio 2026, no siendo objeto de valoración ofertar otras fechas que adelanten los pagos conforme a las fechas límites propuestas.

B.3.- Programa de Promoción..... Hasta 10 Puntos.

Se valorarán los Programas de Promoción que impliquen la máxima celeridad en la ejecución de la promoción y que dependan del ofertante (solicitud de licencia y calificación provisional así como la ejecución de las obras), de forma razonada atendiendo a los plazos ordinarios.

No se admitirán plazos de ejecución de obra inferiores a 18 meses desde la calificación provisional.

En caso de empate en la puntuación obtenida por dos o más licitadores, se establece como criterio de desempate, el que mayor oferta económica hubiera realizado por la parcela. Si persistiera el empate se resolverá la adjudicación mediante sorteo.

NOVENA.- Apertura de proposiciones y adjudicación.

La Mesa de Contratación, en acto interno, calificará los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el SOBRE A "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA", y si se observara defectos materiales en la documentación presentada podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane el error, a excepción de la falta de Memoria acreditativa de la solvencia organizativa económica y financiera que deberá constar inexcusablemente, no pudiéndose subsanar su falta de presentación.

La Mesa de Contratación, en el lugar y día señalados en el anuncio que se realizará al efecto,

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DE SUELO Y VIVIENDA

DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y
PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA

EXPEDIENTE 37.873/2026

procederá en acto público a dar cuenta en primer lugar del resultado de la calificación de la documentación administrativa, de los licitadores excluidos y de la causa de exclusión, en su caso, procediendo a la apertura del sobre B, dando traslado a los servicios técnicos municipales para que informen y evalúen su contenido conforme a los criterios establecidos en el presente Pliego.

Con posterioridad, la Mesa de Contratación convocará a los licitadores admitidos, para dar cuenta del resultado de la baremación relativa a la documentación incluida en el Sobre B, y a continuación se procederá a la apertura de las proposiciones económicas contenidas en el Sobre C, dando lectura de las proposiciones económicas admitidas, y terminada la misma el Presidente de la Mesa solicitará a los licitadores que manifiesten si se ha producido algún error u omisión.

En el caso de que sólo hubiera una oferta, la mesa podrá decidir que en el mismo acto se abran los sobres B y C.

En su caso, la Mesa de Contratación podrá solicitar, antes de formular propuesta al órgano de contratación, cuantos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato.

La Mesa de Contratación, en acto interno, a la vista de los informes técnicos emitidos, elevará informe o propuesta de adjudicación del contrato al órgano competente, que procederá a resolver la adjudicación en los términos establecidos en la legislación aplicable. El plazo máximo para la adjudicación del contrato será de tres meses a contar desde el siguiente al de la apertura de las proposiciones, transcurrido el cual, los licitadores admitidos tendrán derecho a retirar su proposición

La Mesa de Contratación constituida al efecto, estará integrada por los siguientes componentes:

- Presidencia: Corresponderá al Sr. Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza.
- Vocal: El Jefe de Departamento de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda.
- Vocal: La Jefa del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda.
- Vocal: El Jefe de la Unidad Jurídica de Patrimonio Municipal de Suelo y Expropiaciones.

La Secretaría será desempeñada por un funcionario del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, quien asistirá a las reuniones con voz y sin voto.

En el caso de que alguno de los miembros de la Mesa no pudiera asistir a las reuniones de ésta, serán sustituidos de la siguiente manera: el Presidente, por un Jefe de Departamento adscrito a la Gerencia Municipal de Urbanismo; el Jefe del Departamento de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda por funcionario de dicho Departamento en quien delegue, y la Jefa de Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, por un Jefe de Servicio adscrito a la Gerencia de Urbanismo en quien delegue y el Jefe de la Unidad Jurídica de Patrimonio Municipal de Suelo y Expropiaciones por un jefe de Unidad adscrito a la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Para la válida constitución de la Mesa deberán asistir al menos tres de sus miembros y los acuerdos de la Mesa requerirán mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente.

De los acuerdos de la Mesa se levantará acta de la que dará fe el Secretario de la misma.

DÉCIMA.- Forma de pago.

EXPEDIENTE 37.873/2026

El precio del contrato se satisfará al Ayuntamiento de Zaragoza, en metálico, de la siguiente forma:

- Primer Pago: El 25% del importe de la adjudicación, o, en su caso, el porcentaje ofertado que mejore éste al alza, incrementado en el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo vigente, se abonará con anterioridad al 16 de diciembre de 2026.
- Segundo Pago: Salvo que se hubiera abonado en su totalidad en un único pago, el importe restante del precio ofertado pendiente se satisfará con anterioridad o en el momento de formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la parcela que deberá realizarse antes del 28 de septiembre de 2027, cifra a la que deberá añadirse el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido.

No obstante lo anterior, el adjudicatario del contrato podrá solicitar la formalización de la adjudicación en escritura pública con anterioridad a realizar el segundo pago, para lo que deberá aportar la correspondiente garantía, mediante aval bancario por la cantidad aplazada, o en su caso, mediante el establecimiento, a su costa, de condición resolutoria debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad sobre la finca objeto de enajenación estableciendo las condiciones del pago pendiente.

En este último caso, el pago total del precio de la parcela habrá de efectuarse antes del 28 de septiembre de 2027.

Dicho aval no será devuelto, o en su caso, no se extinguirá la condición resolutoria, hasta que quede acreditado por completo el pago del precio del contrato.

En caso de incumplimiento de las obligaciones relativas al pago del precio de la parcela por el adjudicatario del contrato, el órgano de contratación podrá dejar sin efecto la adjudicación efectuada con incautación de la fianza definitiva en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios, y simultáneamente adjudicar el contrato al siguiente licitador que haya obtenido mayor puntuación de entre el resto de los ofertantes, salvo que se autorice por órgano competente prorrogando para el pago de las cantidades adeudadas, siempre y cuando traigan causa de motivos no imputables al adjudicatario.

También se podrá optar por convocar una nueva licitación pública o enajenar directamente la parcela en los mismos términos que los establecidos en este Pliego en el plazo de un año desde que se acuerde la resolución del mismo.

UNDÉCIMA.- Formalización del contrato.

A).- Requisitos previos a la formalización del contrato:

Acordada la adjudicación del contrato, el adjudicatario deberá aportar en el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, lo siguiente:

- En el plazo de un mes desde la adjudicación del contrato, el justificante de constitución de garantía definitiva por importe del 5 % del precio de adjudicación del contrato. Todos los documentos con los que se constituya la garantía definitiva deberán ser verificados ante la Unidad Central de Contabilidad y Tesorería, tras lo cual se justificará y unirá al expediente.
- En el plazo de un mes desde la adjudicación del contrato, el justificante del abono de la tasa por anuncios.

EXPEDIENTE 37.873/2026

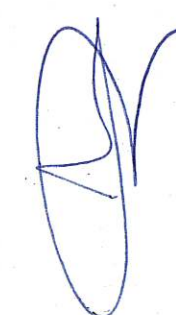
- Con anterioridad al día 16 de diciembre de 2026, el justificante del pago del 25% (o, en su caso, el porcentaje ofertado que mejore éste al alza) del precio de adjudicación y el IVA correspondiente.



Si el adjudicatario incumpliera las obligaciones establecidas en plazo, el órgano de contratación podrá dejar sin efecto la adjudicación efectuada, y simultáneamente adjudicar el contrato al licitador que haya obtenido mayor puntuación en la licitación pública de entre el resto de los licitadores, optar por convocar una nueva licitación pública o enajenar directamente la parcela en los mismos términos que los establecidos en este Pliego en el plazo de un año desde que se acuerde la resolución del mismo.

B).- Formalización:

La transmisión efectiva de la propiedad de las parcelas objeto de licitación pública, se entenderá producida por el otorgamiento de escritura pública de transmisión de dominio de la parcela adjudicada, que se formalizará con anterioridad al 28 de septiembre de 2027, en la que se reproducirán cuantas obligaciones se establecen para el adjudicatario en el presente pliego.



Dicha escritura pública no se formalizará hasta el momento en que el adjudicatario de la parcela acredite el completo pago del precio de adjudicación, más la totalidad del impuesto sobre el valor añadido correspondiente a la operación de venta. No obstante lo anterior, el adjudicatario podrá acogerse a la posibilidad de aplazar el segundo pago del precio del contrato en las condiciones expuestas anteriormente en la cláusula DÉCIMA.

En el plazo establecido, los interesados quedan obligados a otorgar la escritura pública de compraventa en el lugar y fecha que señale el Ayuntamiento de Zaragoza, previo requerimiento municipal efectuado por el Servicio de Administración del Suelo y Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

C).- Efectos de la falta de formalización del contrato.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no formalizase el contrato en el plazo señalado en la cláusula anterior, la Administración podrá acordar la resolución del mismo en consonancia con la legislación aplicable, con incautación de la fianza definitiva aportada por el adjudicatario.

En estos supuestos la Administración podrá optar entre adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes, por orden de clasificación de sus ofertas, por convocar una nueva licitación pública o enajenar directamente la parcela en los mismos términos que los establecidos en este Pliego en el plazo de un año desde que se acuerde la resolución del mismo.

DUODÉCIMA.- Gastos a cargo del adjudicatario.

El adjudicatario queda obligado al pago de los gastos derivados de la licitación pública:

- gastos derivados de los anuncios realizados en esta licitación.
- gastos derivados del otorgamiento de la Escritura Pública de transmisión de dominio entre las partes, así como de la totalidad de la práctica de las inscripciones registrales.
- tributos que graven los terrenos a partir de la fecha de adjudicación.
- gastos que se deriven de la obtención de autorizaciones, licencias, documentos o cualquier otra información relacionada con la documentación del proyecto.

EXPEDIENTE 37.873/2026

- impuestos, derechos, tasas, compensaciones, precios públicos, otras prestaciones patrimoniales de carácter público y demás gravámenes y exacciones que resulten de la aplicación, según las disposiciones vigentes, con ocasión o como consecuencia del contrato o de su ejecución.
- cualquier otro gasto que, para la ejecución del objeto del contrato, esté incluido en el presente pliego.

DECIMOTERCERA.- Obligaciones del adjudicatario.

El adjudicatario queda obligado y así deberá quedar reflejado en la escritura pública que se otorgue:

A.- Al cumplimiento de las condiciones derivadas de la normativa legal que le es de obligación, de las específicas contenidas en el presente pliego de condiciones así como de las derivadas de su oferta.

B.- A destinar la parcela adquirida a la promoción de viviendas declaradas protegidas, en los términos señalados en el presente Pliego y en la legislación vigente en el plazo ofertado, y a obtener la financiación cualificada correspondiente.

C.- A realizar a su cargo, en el caso que la hubiere, la urbanización interior de la parcela de forma simultánea a la ejecución de las obras de edificación.

D.- A realizar a su cargo las acometidas provisionales y definitivas de redes que afecten a la parcela.

E.- A solicitar ante el organismo competente la calificación provisional de viviendas protegidas en el plazo máximo de 6 meses desde la adjudicación, acompañada de la documentación exigida por las disposiciones vigentes.

F.- El adjudicatario deberá solicitar la pertinente licencia de obras de la parcela objeto de enajenación en el plazo máximo de 6 meses desde la adjudicación.

G.- A no enajenar, por actos intervivos, total o parcialmente, sin la autorización previa del Ayuntamiento, la parcela objeto de adjudicación hasta tanto sean terminadas las obras de construcción a que se destina.

El adjudicatario deberá promover directamente las construcciones resultantes, prohibiéndose la transmisión de la parcela, siendo el contrato resultante y los derechos y obligaciones dimanantes del mismo intransmisibles, salvo que exista autorización para ello otorgada por el Ayuntamiento de Zaragoza a petición del adjudicatario y por causa justificada.

H.- A que los compradores y/o adjudicatarios de las viviendas construidas en la parcela objeto de enajenación cumplan los requisitos establecidos en la Legislación Autonómica en Materia de Vivienda, debiendo hacerse constar expresamente esta obligación en la escritura de declaración de obra nueva del edificio, de compraventa y/o adjudicación de la vivienda y en cuantas transmisiones se efectúen a terceros.

F.- El adjudicatario definitivo de la licitación se subrogará, a la firma de la Escritura Pública de Compraventa, en todos los derechos y obligaciones dimanantes de la titularidad de la parcela objeto de enajenación.

De las obligaciones establecidas en esta cláusula sólo únicamente tendrán acceso al Registro de la

EXPEDIENTE 37.873/2026

Propiedad y producirán efectos frente a terceros la prohibición de disponer sin autorización municipal redactada en la letra G, así como, en su caso, la condición resolutoria expresa que se constituya para garantizar el pago aplazado del precio prevista en la cláusula Décima. Las restantes obligaciones asumidas por el adjudicatario tendrán naturaleza exclusivamente contractual, vinculando únicamente a las partes en los términos establecidos en el presente Pliego y en la oferta que resulte adjudicataria.

La prohibición de disponer y, en su caso, la condición resolutoria expresa no impedirán la constitución e inscripción de préstamos con garantía hipotecaria destinados exclusivamente a financiar la adquisición del suelo o la ejecución de la promoción edificatoria comprometida. A tal efecto, se autoriza la correspondiente posposición de rango respecto de dichos derechos reales de garantía, exclusivamente en la medida necesaria para posibilitar dicha financiación, sin que ello suponga alteración del resto de las obligaciones asumidas por el adjudicatario.

DECIMOCUARTA.- Resolución del contrato.

Si el adjudicatario incumpliera las obligaciones establecidas en este Pliego o en la oferta realizada por el adjudicatario o renunciase expresamente a la adjudicación del contrato, el Ayuntamiento podrá recuperar la parcela adjudicada con rescisión del contrato, reteniendo o incautando la fianza definitiva constituida, corriendo por cuenta del adjudicatario todos los gastos originados como consecuencia del ejercicio que de este derecho haga el Ayuntamiento, todo ello sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales a que hubiere lugar.

En caso de resolución, el suelo se rescatará por el importe del precio satisfecho por el adjudicatario descontando una penalización del 20% sobre el mismo, deduciendo el importe de las cargas que se hayan constituido sobre la finca además de los gastos originados conforme a lo establecido en el párrafo anterior y sin perjuicio de la incautación de la fianza. En el caso de que hubiera obra de edificación construida, el Ayuntamiento decidirá motivadamente si procede conservar la edificación existente, asumirla, transmitirla conjuntamente con la parcela o acordar su demolición siendo los costes que resulten deducidos del importe de rescate.

El ejercicio del derecho contenido en la presente cláusula se someterá al siguiente procedimiento:

- Constatado el incumplimiento por parte del adjudicatario, el Ayuntamiento requerirá a dicho adjudicatario para que proceda a cumplir el contrato en sus justos términos.
- En el supuesto de transcurrir un plazo de 15 días naturales sin ser atendido el requerimiento, el órgano de contratación acordará la resolución del contrato, previa audiencia al adjudicatario y tras la elaboración de cuantos informes sean necesarios conforme al trámite previsto.

La resolución contractual será compatible con el ejercicio de cuantas acciones administrativas, civiles o registrales correspondan al Ayuntamiento de Zaragoza para la defensa de su patrimonio y la efectividad de los derechos derivados del presente contrato.

DECIMOQUINTA.- Régimen jurídico y jurisdicción competente.

El presente Contrato tendrá naturaleza jurídica privada.

En lo no señalado expresamente en este Pliego, se estará a lo dispuesto en la legislación patrimonial, y en concreto la Ley 7/1999, de 9 de Abril, de Administración Local de Aragón y el Decreto 347/2002,

EXPEDIENTE 37.873/2026

de 19 de Noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, así como las normas de derecho privado, en particular los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil y legislación concordante, sin perjuicio del respeto a la normativa especial en materia urbanística y en materia de patrimonio municipal del suelo, constituida por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, todo ello al tratarse de contratos excluidos del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, según dispone el art. 9.2 de la misma.

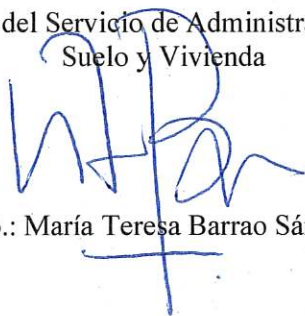
El presente Pliego de Condiciones será ley del contrato resultante.

El Ayuntamiento de Zaragoza se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente Pliego.

En su virtud, y tratándose de un contrato excluido del ámbito de la Ley de Contratos del Sector Público, que tiene naturaleza jurídica privada, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan con ocasión de la preparación, adjudicación, efectos y extinción del mismo. El Ayuntamiento de Zaragoza y el adjudicatario del contrato, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiese corresponderle, acepta expresamente la sumisión a los Juzgados y Tribunales que tengan sede en Zaragoza.

I.C. de Zaragoza, a 7 de julio de 2026.

La Jefa del Servicio de Administración del
Suelo y Vivienda



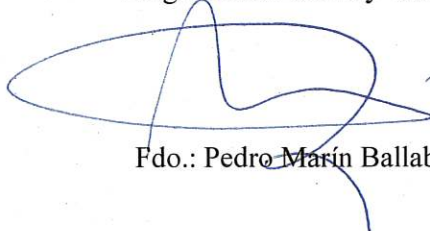
Fdo.: María Teresa Barrao Sánchez

El Jefe de la Unidad Jurídica de Patrimonio
Municipal de Suelo y Expropiaciones



Fdo. Francisco José Tabuenca Ibáñez

El Jefe de Departamento de Estudios y
Programas de Suelo y Vivienda



Fdo.: Pedro Marín Ballabriga

