


Expte.- 1.188.785/17

**PLIEGO DE CLAUSULAS ECONOMICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGIRAN LA LICITACION PUBLICA PARA LA ENAJENACION A LA OFERTA ECONOMICA MAS VENTAJOSA CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACION DE LA PARCELA MUNICIPAL A DE LAS RESULTANTES DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL AREA DE INTERVENCION G-57-4 DE ESTA CIUDAD DE ZARAGOZA, DESTINADA A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGON, EN FAVOR DE PROMOTORES Y ENTIDADES CON ANIMO DE LUCRO**

**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, 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 apuesta por el ámbito del Area de Intervención en suelo urbano G-57-4, donde es titular dominical, entre otras, de la parcela A de las resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza en fecha 12 de mayo de 2.017, parcela que procede de las cesiones obligatorias del aprovechamiento lucrativo, con arreglo a la legislación aplicable, iniciando los tramites tendentes a la transmisión de la indicada parcela destinada a la construcción de viviendas protegidas de Aragón; que para el caso de la presente convocatoria se estima conveniente que puedan optar a la adjudicación tanto promotores, constructores y entidades con animo de lucro, sin perjuicio de la clasificación del contratista exigida en el presente Pliego.

Los criterios establecidos en el presente pliego para la elección del adjudicatario de la parcela objeto de licitación pública, en primer lugar, prescinden de valoraciones de índole económica, y se definen tanto por su carácter técnico como por su mejor viabilidad financiera de la promoción a ejecutar y tienen por objeto garantizar la construcción de una vivienda protegida de máxima calidad en base a parámetros de tipologías, comportamientos bioclimáticos y otros de similar índole, tal y como se expresa en el conjunto de la oferta pública de enajenación, y en segundo lugar, toman en consideración la redacción y características, plazos de ejecución y costes del Proyecto de Rehabilitación del edificio de propiedad municipal destinado a uso residencial ubicado en calle Ecce Homo 8 (antigua Imprenta Blasco) que, partiendo del Anteproyecto redactado por los servicios técnicos municipales, habrá de presentarse por los oferentes formando parte del precio de enajenación con objeto de incrementar el parque de vivienda municipal disponible.

Expte.- 1.188.785/17

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, 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 (apartado 2, a)), e incluso la ejecución de actuaciones declaradas de interés social vinculadas a la propia gestión urbanística, como pueden ser, la construcción o rehabilitación de equipamientos públicos u otras instalaciones de uso público o actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación urbana (apartados 2, c) 3ª y 4ª).

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. 107.2 b), 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.

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.

### **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 A de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención en suelo urbano G-57-4 en el Bº de Valdefierro, aprobado definitivamente mediante acuerdo del Gobierno de Zaragoza de fecha 12 de mayo de 2.017 y cuyo Proyecto de Urbanización se encuentra definitivamente aprobado con el objeto de que se construyan en la misma un total de 62 viviendas protegidas de Aragón, según la tipología señalada en el planeamiento aprobado para dicha Área de Intervención.

La descripción de la finca de propiedad municipal objeto de enajenación mediante licitación pública para la construcción de vivienda protegida de Aragón, es la siguiente:

DESCRIPCION.- "Urbana. Terreno edificable en el término municipal de Zaragoza, constituye la parcela A del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención G-57-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. De una superficie de mil ciento noventa y cinco con noventa metros cuadrados (1.195,90 m2.). Linda: Al Norte con Andador Peatonal nº 1 que forma parte de la parcela de viales del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención G-57-4 del P.G.O.U. de Zaragoza; Sur con Andador Peatonal nº 2 que forma parte de la parcela de viales del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención G-57-4 del P.G.O.U. de Zaragoza; al Este, con Calle Biel; y al Oeste con Calle Azalea."

Expte.- 1.188.785/17

**TITULO.-** Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza en virtud de cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley Urbanística de Aragón, como consecuencia de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, mediante acuerdo del Gobierno de Zaragoza de fecha 12 de mayo de 2.017.

**INSCRIPCION.-** Se encuentra pendiente de inscripción en el correspondiente Registro de la Propiedad de Zaragoza.

**CARGAS Y GRAVAMENES.-** Se encuentra libre de cargas y gravámenes.

No obstante lo anterior, de conformidad con el contenido del Plan Especial de Reforma Interior definitivamente aprobado para dicha Area y Estudio de Detalle tramitado en expediente nº 1.441.717/15, en dicha finca se ubicará un centro de transformación eléctrica que se localizará dentro de la parcela residencial, en el suroeste de la misma, junto a Calle Azalea y cuya ubicación definitiva deberá fijarse en el Proyecto de Urbanización del Area, quedado integrado en la edificación que se plantee. A tal efecto el adjudicatario de la parcela deberá asegurar el cumplimiento de cuanta normativa municipal sea de aplicación, especialmente la relativa a ruidos y vibraciones, así como protección contra incendios, garantizando el correcto acceso de la compañía eléctrica al espacio donde se ubiquen, en orden a su correcta conservación, mantenimiento y reparación, pudiéndose negociar entre la propiedad y la compañía eléctrica la cesión a esta última del espacio donde se ubique el centro de transformación.

**APROVECHAMIENTO URBANISTICO.-** Le corresponde una edificabilidad de siete mil ciento noventa con cuarenta metros cuadrados (7.190,40 m<sup>2</sup>) , repartidos en un máximo de 62 viviendas de protección oficial distribuidas en dos bloques con unas alturas máximas de baja más cuatro y baja más cinco, en el caso del bloque que linda con Calle Azalea y baja más siete en el bloque con linda con la Calle Biel.

Siendo asimismo objeto del contrato, la rehabilitación de un edificio de uso residencial actualmente en desuso, con objeto de incrementar el parque municipal de viviendas, el adjudicatario del contrato deberá resolver de forma coordinada con los servicios técnicos municipales la rehabilitación del edificio de uso residencial y de propiedad municipal ubicado en Calle Ecce Homo nº 8 (antigua Imprenta Blasco), en base al Anteproyecto formulado por el Ayuntamiento de Zaragoza, cuyo importe asciende a UN MILLON SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DIECISIETE EUROS Y CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS (1.774.517,59 Euros), a cuyos efectos habrá de redactar y presentar a trámite para su aprobación en los plazos que se indican, proyecto de obras de rehabilitación para dicho inmueble, con señalamiento de las características, materiales y equipamiento que reunirán las mismas, así como su costo de ejecución y cuantas mejoras se estimen convenientes sobre el Anteproyecto de mínimos formulado por el municipio, que tendrán su correspondiente reflejo en la baremación de la licitación pública, y que en ningún caso podrá superar el presupuesto fijado por el Anteproyecto municipal.

A tal efecto, se anuncia la apertura de plazo para la presentación de ofertas en orden a la enajenación de la meritada parcela, para la construcción de viviendas protegidas de Aragón, mediante licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios de adjudicación, en los términos que posibilita la legislación autonómica en

Expte.- 1.188.785/17

materia de vivienda, y de acuerdo con el régimen de disposición de los patrimonios públicos de suelo establecido en los arts. 103 a 113 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.

### **TERCERA.- Precio del contrato**

La valoración de la parcela objeto de enajenación mediante licitación pública, de acuerdo con el informe emitido por la Unidad de Proyectos y Valoraciones del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, fechado el 30 de octubre de 2017, asciende a DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE EUROS Y DIEZ CENTIMOS (2.165.227,10 €)

Dicha valoración se ha efectuado de acuerdo con arreglo a los valores máximos de venta de viviendas y locales establecido por la normativa Autonómica y Estatal aplicable en materia de vivienda, constituida en la actualidad por 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, y siguiendo las directrices emanadas de la Orden de 12 de mayo de 2014 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón por el que se regula la calificación de vivienda protegida.

En dicho importe no esta incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, que será repercutido al adjudicatario de la licitación según el tipo que legalmente proceda.

Dicho precio, que se abonará en la forma que establece la cláusula décima del presente Pliego de Condiciones Económico Administrativas que rige la enajenación.

El precio máximo de venta de las viviendas construidas sobre las parcelas objeto de transmisión será el vigente en la fecha de calificación provisional.

### **CUARTA.- Fianza provisional y definitiva**

No será necesario para concurrir a la licitación pública la constitución de fianza provisional equivalente al 2% del tipo de licitación previsto en el presente pliego.

No obstante lo anterior, en el caso de resultar adjudicatarios deberán presentar fianza definitiva equivalente al 5% del precio de remate, 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. 134 de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Las fianzas se consignarán en la Caja del Ayuntamiento admitiéndose la presentación de aval bancario.

Expte.- 1.188.785/17

Todos los documentos en los que se constituya la garantía definitiva deberán ser conformados y fiscalizados por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General, tras lo cual se unirán al expediente.

Dicha garantía podrá ser constituida:

- a) En metálico, valores públicos o en valores privados avalados por la Administración, de conformidad con la legislación aplicable.
- b) 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.
- c) Mediante contrato de Seguro de Caucción en las condiciones establecidas por la legislación aplicable, suscrito por persona con poder bastante.

La constituida por quien resulte adjudicatario quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Pliego, especialmente las relativas al pago del precio y a la ejecución de las obras de rehabilitación previstas, en las condiciones que figuren en la oferta presentada, así como al cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 235 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de contratos del Sector Público referente a la recepción de las obras y plazo de garantía de las mismas y responsabilidad por vicios ocultos.

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

Podrán concurrir a la presente licitación, Promotores, Constructores y Entidades con animo de lucro, 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.

Asimismo, el contratista que realice las obras de rehabilitación del edificio municipal Imprenta Blasco habrá de ejecutar tanto obras de edificación como de rehabilitación, por lo que de conformidad con lo dispuesto en los arts. 25, 26 y 36 del R.D. 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, modificados por el R.D. 773/2015 deberá tener la clasificación correspondiente al Grupo C) Edificaciones. Subgrupo: 3. Estructuras hormigón. Categoría: 4.

No podrán tomar parte en la misma aquellas Entidades y personas jurídicas que se encuentren incursas en cualquiera de las causas de incapacidad o incompatibilidad señaladas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, ni los declarados en suspensión de pagos, quebrados y concursados no rehabilitados en la fecha de publicación de esta convocatoria.

A las personas jurídicas extranjeras, les será de aplicación las normas que rigen las inversiones de capital extranjero en España, así como todas aquellas que sobre esta materia se encuentren vigentes en el momento de anunciarse la presente convocatoria.

Expte.- 1.188.785/17

### **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 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 el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, ubicado en la planta primera de la propia Gerencia (Vía Hispanidad nº 20 "Edificio El Seminario" – 50.009), hasta el día 25 de enero de 2.018, finalizando el plazo de presentación de ofertas a las 13 horas de la indicada fecha.

La presentación de ofertas podrá realizarse a través de cualquiera de los medios previstos en la vigente Ley de Procedimiento Administrativo dentro del indicado plazo.

Las proposiciones podrán también ser enviadas por correo con los requisitos y justificación exigidos por la legislación aplicable en materia de contratos 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 al Servicio de Administración de Suelo y Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza la remisión de la oferta mediante fax (976-721015) o telegrama 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 diez 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 plicas efectivamente presentadas en plazo.

La presentación de Proposiciones supone, por parte del licitador, la aceptación incondicionada de las Cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración, asumiendo íntegramente el contenido técnico y económico de su propuesta, que le resulta vinculante, así como el precio de enajenación previsto en el presente Pliego.

### **SEPTIMA.- Formalización de las propuestas**

Quienes deseen tomar parte en la licitación pública de las indicadas fincas presentarán su proposición en cuatro sobres, separados con las letras A, B y C-1 y C-2, 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 municipal A de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención G-57-4 (Valdefierro) de Zaragoza", 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.

Expte.- 1.188.785/17

**1.- SOBRE A: llevará el subtítulo "DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA"**

1. Todos los licitadores que deseen tomar parte en la licitación pública bien sean Promotores, Constructores o Entidades con ánimo de lucro, deberán aportar la siguiente documentación:

- 1.1. Documentación acreditativa de la personalidad y capacidad de obrar del oferente: Se acreditará mediante la escritura de constitución y modificación, en su caso, inscrita en el correspondiente registro oficial.
- 1.2. 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 proceda con arreglo a lo dispuesto en el art. 94 del Reglamento regulador de este Registro.

Cuando varias empresas acudan agrupadas a la licitación, deberán presentar necesariamente el compromiso de Unión Temporal, indicando en el mismo los nombres y circunstancias de los empresarios que las suscriben, la participación de cada uno de ellos y la designación del representante o apoderado único de la Unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.

Las empresas no españolas presentarán sus documentos constitutivos traducidos de forma oficial al castellano. La capacidad 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.

En todo caso el documento de apoderamiento deberá ser debidamente bastantado por la Secretaría General del Ayuntamiento de Zaragoza o Letrado adscrito a la misma.

- 1.3. Declaración responsable de que el licitador no está comprendido en ninguna de las prohibiciones contenidas en la normativa de Contratación aplicable a las Administraciones Públicas, así como las previstas en los artículos 221, 1263, 1459 y 1914 del Código Civil.
- 1.4. 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.

Expte.- 1.188.785/17

1.5. Las declaraciones responsables a que se refieren los apartados 3 y 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.

1.6. Obligaciones Tributaria y de la Seguridad Social.

El cumplimiento de dichas obligaciones se acreditarán mediante declaración responsable de hallarse al corriente en el pago, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

El licitador propuesto como adjudicatario, deberá aportar, salvo que ya lo hubiere presentado en el sobre A de documentación administrativa, en el plazo máximo de 5 días hábiles, las certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

1.7. Se presentará Memoria por parte de la entidad concursante, que acredite con la documentación pertinente la solvencia organizativa, económica, financiera y técnica de la misma, que necesariamente deberá incluir:

- Informe de entidad de Instituciones Financieras justificativa de la solvencia económica del concursante.
- Compromiso por escrito, suscrito por apoderado de la Promotora o Constructora que se presenta a la licitación, relativo al abono del precio del contrato y al cumplimiento de las obligaciones técnicas y económicas, y cumplimiento de plazos y compromisos establecidos en su oferta, que resultaran vinculantes para el adjudicatario.
- Experiencia por parte de la entidad licitante, en la realización y construcción de viviendas de protección pública en el término municipal de Zaragoza, así como en la ejecución de obras de rehabilitación de edificios, lo que se acreditará mediante la relación de trabajos realizados de similares características en inmuebles catalogados, por parte de la empresa en los últimos diez años, avalados por certificados de buena ejecución. El requisito mínimo comparativo será que el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución de la obra similar sea mayor o igual al 70% del presupuesto de licitación sin IVA.
- Descripción de los equipos y unidades técnicas y de gestión que participarán en el Proyecto, ejecución y desarrollo de la promoción, estén o no integradas en la entidad licitadora, que acrediten la eficacia y fiabilidad técnica necesaria para la ejecución del contrato, así como de los equipos que redactarán y llevaran a cabo la dirección facultativa de la ejecución de las obras de rehabilitación del edificio de propiedad municipal sito en calle Ecce Homo 8. En este sentido, se aportará compromiso de adscripción de medios personales consistente en que el Jefe de Obra (Arquitecto, Arquitecto-técnico



Expte.- 1.188.785/17

o Ingeniero) tenga una experiencia mínima de diez años como Jefe de Obra en obras de similares características e importe.

- Compromiso de adscripción de medios materiales, consistente en oficina para la dirección facultativa constituida por un espacio, climatizado y amueblado, con las debidas condiciones de trabajo y seguridad, disposición permanente de la dirección facultativa y de la dirección de los trabajos, en la zona de casetas para oficinas de las obras.
- Acreditación de la clasificación del contratista de acuerdo con la normativa aplicable que habrá de ser: Grupo C) Edificaciones. Subgrupo: 3. Estructuras hormigón. Categoría: 4.

2.- Son causas de exclusión: La no acreditación de la capacidad de obrar, la falta de la clasificación exigida al contratista, así como la falta de memoria acreditativa de la solvencia organizativa, económica, técnica y financiera que contenga la documentación solicitada en el apartado 1.7.

## **2.- SOBRE B: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA, ECONOMICA Y COMPLEMENTARIA RELATIVA A LA PARCELA A DEL AREA G-57-4 OBJETO DE ENAJENACION**

El sobre B, que llevará el subtítulo "documentación técnica, económica y complementaria de la parcela A del Área de Intervención G-57-4", se presentará incluyendo en el mismo toda la documentación gráfica y escrita tal y como a continuación se señala :

La documentación escrita se presentara en formato DIN A4 a una cara con un máximo de 100 hojas. Se encuadernará en dos cuadernillos, uno incluirá los puntos 1, 2, 3, 4 (memoria descriptiva, memoria de calidades, estudio bioclimático y condiciones o mejoras) y el otro contendrá el punto 5 referido al Estudio Económico y Financiero).

Toda la documentación se presentara además en dispositivo de almacenamiento USB, en el que los documentos tendrán formatos WORD, EXCEL y DWG. Los archivos DWG se presentarán con todas las referencias externas enlazadas.

En las dos primeras hojas del primer cuadernillo (memoria descriptiva) se adjuntará primero el Anexo I de superficies y segundo lugar el resumen de las mejoras propuestas, debiendo ir ambas hojas firmadas por Arquitecto y Promotor.

Se incluirá también declaración responsable firmada por el Arquitecto con el cumplimiento de la normativa urbanística, edificatoria y demás que le es de aplicación.

El contenido a aportar es el siguiente:

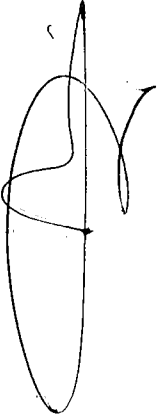
### **A. DOCUMENTACIÓN ESCRITA:**

1. **MEMORIA DESCRIPTIVA** del Proyecto justificativa de las soluciones adoptadas y exposición de los aspectos fundamentales de las características generales del Proyecto, a nivel de anteproyecto, cuadro de superficies de cada una de las viviendas

Expte.- 1.188.785/17

con expresión de las superficies útiles cerrada y abierta así como superficie construida y edificabilidad correspondiente a cada una de las plantas del edificio con los distintos usos (garajes, trasteros, locales, cuartos de instalaciones, etc.), determinada de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 191/1998 del Gobierno de Aragón.

Los cuadros de superficies se presentarán por usos y plantas y en el caso de las viviendas se desglosará la superficie que corresponda a uso privativo respecto a la que corresponda a los espacios comunes del edificio. (A tal efecto, deberá cumplimentarse la ficha que se acompaña como anexo I de la documentación del concurso).

- 
2. MEMORIA DE CALIDADES con definición de la clase y calidad de los materiales, elementos constructivos, acabados e instalaciones, de forma que queden perfectamente identificados. La relación incluida en la memoria de calidades será la que sirva para la redacción del Proyecto de Ejecución objeto de calificación provisional, no admitiéndose modificación alguna salvo caso de fuerza mayor estimada por el Ayuntamiento de Zaragoza, y en dicho caso, la modificación que podrá admitirse lo será de un elemento por otro de idénticas características, técnicas y económicas.
  3. ESTUDIO BIOCLIMÁTICO, que habrá de resumir el conjunto de las soluciones definidas para el comportamiento bioclimático y energético de la edificación propuesta.
  4. CONDICIONES O MEJORAS, propuestas por el ofertante que reviertan sobre el futuro usuario.
  5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO comprensivo de los costes totales de la promoción, medios de financiación, precios de costes y de enajenación de cada futura unidad registral independiente y documento resumen; así como cuadro de superficies útiles y construidas de cada una de las plantas del edificio con expresión del precio de venta de cada unidad registral independiente.  
Asimismo deberá incluir propuesta de precio final de enajenación de las viviendas y anejos tanto vinculados como no vinculados, posibilitando un mayor beneficio en el futuro comprador de la vivienda.

#### **B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

Planos de plantas, secciones y alzados a nivel anteproyecto acotados y a escala definiendo las tipologías de vivienda, zonas comunes, distribución de sótanos, etc. Cada planta incluirá las superficies útiles de todos los habitáculos grafiados en su interior. Se entregará en formato DIN-A2 doblado a tamaño DIN A-4.

#### **3.- SOBRE C-1: DOCUMENTACION TECNICA RELATIVA AL PROYECTO DE REHABILITACION DEL INMUEBLE MUNICIPAL SITO EN CALLE ECCE HOMO 8**

Quienes se presenten a la licitación vendrán obligadas a presentar la siguiente documentación técnica, relativa al estudio técnico detallado de la construcción de la obra:

Expte.- 1.188.785/17

Descripción detallada del procedimiento a seguir en la Rehabilitación del inmueble objeto de este Contrato, que se concretan en cada uno de los apartados constructivos que se desarrollan a continuación, conforme a las prescripciones del Proyecto aprobado.

El análisis de cada uno de estos apartados constructivos se presentará en un mismo documento, por separado y con el mismo orden y codificación aquí descrito.

Se considerará un Estudio completo y detallado, aquel que recoja los medios auxiliares a utilizar y que estos sean los adecuados para la ejecución de la obra. Asimismo, las medidas complementarias que se propongan habrán de facilitar la ejecución de las tareas y mejorar la seguridad de los trabajadores y del entorno del inmueble, durante la ejecución de las obras.

En el Estudio se establecerá también una mayor definición de las calidades y de los sistemas e instalaciones establecidas en el Anteproyecto utilizado como base para el futuro Proyecto de Ejecución.

Dicho estudio contendrá el análisis de los trabajos de demolición previos necesarios para la rehabilitación del inmueble, incluyendo propuesta de medios auxiliares a emplear, medidas propuestas durante las demoliciones para garantizar la no afeción a aquellas partes que hayan de conservarse del inmueble, medidas correctoras para que el desescombro y la carga en vehículos generen la menor afeción posible a los vecinos de los inmuebles del entorno próximo, a la movilidad urbana, así como a la propia obra.


Se detallarán, en cuanto al sistema estructural, los trabajos de reparación y de nueva ejecución a realizar, con propuesta de los medios auxiliares a emplear, medidas propuestas durante las obras para garantizar la no afeción a las partes a conservar del inmueble métodos de ejecución de los refuerzos estructurales, medidas correctoras para que la ejecución de este sistema genere la menor afeción posible a los vecinos de los inmuebles del entorno próximo, a la movilidad urbana, así como a la propia obra, permitiendo simultanear otras tareas, y describiendo los elementos del sistema y de calidad de los materiales a utilizar.

Respecto del sistema envolvente, se describirán los medios auxiliares a emplear, proponiendo los medios de protección frente a daños en otros elementos constructivos así como métodos de trabajo que reduzcan la incidencia sobre la ejecución de otras unidades de obra, las soluciones que aminoren las eventuales afecciones climatológicas sobre la ejecución de los trabajos, las medidas correctoras para que la ejecución de este sistema genere la menor afeción posible a los vecinos de los inmuebles del entorno próximo, a la movilidad urbana, así como a la propia obra, permitiendo simultanear otras tareas y describiendo los elementos del sistema y de calidad de los materiales a utilizar.

En cuanto a los sistemas de compartimentación y acabados, se describirán los medios auxiliares a emplear, técnicas de puesta en obra de los materiales que los integran;

Expte.- 1.188.785/17

medios de protección frente a daños en otros elementos constructivos, así como métodos de trabajo que reduzcan la incidencia sobre la ejecución de otras unidades de obra, medidas correctoras para que la ejecución de estos sistemas generen la menor afección posible a los vecinos de los inmuebles del entorno próximo, a la movilidad urbana, así como a la propia obra, permitiendo simultanear los tajos. Se describirán las calidades a utilizar en base a las propuestas por el Anteproyecto, indicando si son superiores, relativas a revestimientos de paredes, techos y suelos, a carpinterías y vidrierías interiores y exteriores, a mobiliario en cocina y aseos.



En cuanto al sistema de instalaciones se describirán los medios auxiliares a emplear, las pruebas de funcionamiento y puesta en marcha de las instalaciones hasta obtener las autorizaciones y entrega de la documentación final para cada una de ellas, los medios de protección frente a daños en otros elementos constructivos así como métodos de trabajo que reduzcan la incidencia sobre la ejecución de otras unidades de obra, las medidas correctoras para que la ejecución de estos sistemas generen la menor afección posible a los vecinos de los inmuebles del entorno próximo, a la movilidad urbana, así como a la propia obra, permitiendo simultanear otras tareas, y se describirán las calidades a utilizar en base a las propuestas por el Anteproyecto, relativas a instalaciones con mejores eficiencias energéticas y bioclimáticas, a calidades en los diferentes equipos de las distintas instalaciones de confort térmico, de ACS, de electricidad, de telecomunicaciones, etc.

El Estudio que deberá presentarse, en conjunto, no podrá exceder de treinta (30) hojas DinA4 por una sola cara, pudiendo ir acompañada de hasta un máximo de cinco (5) planos DinA3, plegados en DinA4.

#### **4.- SOBRE C-2.- OFERTA ECONOMICA DE LA OBRA DE REHABILITACION DEL INMUEBLE MUNICIPAL SITO EN CALLE ECCE HOMO 8:**

La oferta económica reflejara de forma pormenorizada el coste de ejecución presupuestado por los licitadores para la rehabilitación del inmueble municipal sito en c/ Ecce Homo nº 8, en base al Anteproyecto redactado por los servicios técnicos municipales, cuyo coste de ejecución material, gastos generales, beneficio industrial y honorarios técnicos no podrá superar el previsto en dicho Anteproyecto, que asciende a 1.774.517,59 Euros, y que a los efectos de las obras de rehabilitación a ejecutar, se considera un Anteproyecto de mínimos susceptible de ser mejorado por los licitadores. Así mismo, podrá incluir en su caso, reducción de los plazos de ejecución, control de calidades y ampliación del plazo de garantías a los efectos de su consideración en la baremación.

#### **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:

Expte.- 1.188.785/17

## VALORACION DE LA LICITACION PUBLICA

Los elementos de valoración a considerar en la licitación pública son los siguientes:

**A.- VALORACION DEL CONTENIDO DEL SOBRE B REFERENTE AL ANTEPROYECTO PROPUESTO EN LA PARCELA A DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-57-4. HASTA UN MÁXIMO DE 60 PUNTOS SOBRE 100.**

**A1.- SOLUCION ARQUITECTÓNICA, CONSTRUCTIVA Y TÉCNICA EN GENERAL. HASTA UN MAXIMO DE 45 PUNTOS**

Se valorará la mejor solución técnica según los siguientes parámetros:

1.-HASTA 10 puntos: La mejor relación de superficie útil/superficie construida referida al espacio ocupado por las viviendas y zonas de accesos a las mismas. (Se utilizará para la valoración el Kc y la superficie útil de V.P.A. obtenido del cuadro de superficies del anexo 1).

2.-HASTA 20 puntos: Se valorará las soluciones adoptadas para las viviendas, la estética del conjunto, así como los espacios comunes y el nivel de acabado.

- Tipología de viviendas, (flexibilidad, orientación de las distintas piezas habitables, distribución general, superficies de piso, etc.) (Hasta 9 puntos)
- Servicios comunes, ubicación y tipología de núcleos de comunicación, accesibilidad y diseño de la planta baja (portales y patio comunitario) así como la circulación de sótanos y su acceso desde las viviendas. (Hasta 4 puntos)
- Imagen del edificio, resolución de fachadas. (Hasta 4 puntos)
- Aspectos bioclimáticos . (Hasta 3 puntos)

3.- HASTA 10 puntos: Calidades constructivas así como nivel de acabados e instalaciones.

4.- HASTA 5 puntos: Otras mejoras que no aparecen recogidas en los puntos anteriores que revierta en el futuro usuario.

**A2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. HASTA UN MAXIMO DE 15 PUNTOS.**

Se valorará atendiendo a los siguientes parámetros:

1.- HASTA 10 puntos: El más completo y adecuado estudio económico-financiero de la promoción, incluyendo, todos los costes detallados; su relación, claridad y coherencia con el cuadro de superficies útiles y precios de venta de cada unidad registral independiente.

Adecuación y coherencia del coste de ejecución material con las características y calidades de elementos constructivos, acabados e instalaciones propuestos.

Expte.- 1.188.785/17

Se valorará especialmente los medios de financiación utilizados, costos totales de la promoción, así como precios de costes y de enajenación de cada futura unidad registral independiente, desde el punto de vista del futuro comprador de la vivienda protegida.

2.- HASTA 5 puntos: Mejor propuesta de precio final de enajenación de las viviendas y anejos vinculados, dado que los establecidos por la legislación aplicable son los máximos posibles.

**B.- VALORACION ECONOMICA DE LAS OFERTAS DE LOS SOBRES C-1 y C-2 RELATIVAS AL PROYECTO DE REHABILITACION DEL INMUEBLE MUNICIPAL SITO EN CALLE ECCE HOMO Nº 8, HASTA UN MAXIMO DE 40 PUNTOS SOBRE 100.**

Se valorará de la siguiente forma:

**B1.- ESTUDIO TÉCNICO DETALLADO DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA (20 PUNTOS)**

Se asignará la máxima puntuación en este apartado, veinte (20) puntos, a las ofertas que expongan detalladamente el procedimiento a seguir en la Rehabilitación del inmueble objeto de este Contrato, que se concretan en cada uno de los apartados constructivos que se desarrollan a continuación, conforme a las prescripciones del Proyecto aprobado.

El análisis de cada uno de estos apartados constructivos se presentará en un mismo documento, por separado y con el mismo orden y codificación aquí descrito. Se considerará un Estudio completo y detallado, merecedor del 100% de la puntuación, aquel que recoja los medios auxiliares a utilizar y que estos sean los adecuados para la ejecución de la obra; asimismo las medidas complementarias que se propongan habrán de facilitar la ejecución de las tareas y mejorar la seguridad de los trabajadores y del entorno del inmueble, durante la ejecución de las obras.

En el Estudio se establecerá también una mayor definición de las calidades y de los sistemas e instalaciones establecidas en el Anteproyecto utilizado como base para el futuro Proyecto de Ejecución.

Se considerará un Estudio incompleto y generalista cuando no describa algunos de los apartados anteriores o se efectúe su contenido de forma genérica. Se valorará en este caso en porcentaje proporcional a los apartados considerados válidos, conforme al párrafo anterior.

Este análisis se realizará de la siguiente manera:

A/ Demoliciones previas: Hasta tres (3) puntos.

B/ Sistema estructural: Hasta cinco (5) puntos.

C/ Sistema envolvente: Hasta dos (2) puntos.

D/ Sistemas de compartimentación y acabados: Hasta cinco (5) puntos.

Expte.- 1.188.785/17

E/ Sistemas de instalaciones: Hasta cinco (5) puntos.

Apartados que deberán comprender, al menos, lo siguiente:

**A/ Demoliciones previas: Hasta tres (3) puntos.**

Se valorará el análisis de los trabajos previos de preparación del inmueble para ser rehabilitado, respecto de los siguientes apartados:

A.1 Propuesta de medios auxiliares.

A.2 Medidas propuestas durante las demoliciones para garantizar la no afección a las partes a conservar del inmueble.

A.3 Medidas correctoras para que el desescombro y la carga en vehículos generen la menor afección posible a los vecinos de los inmuebles del entorno próximo, a la movilidad urbana, así como a la propia obra.

**B/ Sistema estructural: Hasta cinco (5) puntos.**

Se valorará el análisis de los trabajos de reparación y de nueva ejecución respecto al siguientes apartados:

B.1 Propuesta de medios auxiliares.

B.2 Medidas propuestas durante las obras para garantizar la no afección a las partes a conservar del inmueble.

B.3 Métodos de ejecución de los refuerzos estructurales.

B.4 Medidas correctoras para que la ejecución de este sistema genere la menor afección posible a los vecinos de los inmuebles del entorno próximo, a la movilidad urbana, así como a la propia obra, permitiendo simultanear otras tareas.

B.5 Descripción de elementos del sistema y de calidad de los materiales a utilizar.

**C/ Sistema envolvente: Hasta dos (2) puntos.**

Se valorará el análisis de los siguientes apartados:

C.1 Propuesta de medios auxiliares.

C.2 Propuesta de medios de protección frente a daños en otros elementos constructivos así como métodos de trabajo que reduzcan la incidencia sobre la ejecución de otras unidades de obra.

C.3 Propuesta de soluciones que aminoren las eventuales afecciones climatológicas sobre la ejecución de los trabajos.

C.4 Medidas correctoras para que la ejecución de este sistema genere la menor afección posible a los vecinos de los inmuebles del entorno próximo, a la movilidad urbana, así como a la propia obra, permitiendo simultanear otras tareas.

Expte.- 1.188.785/17

C.5 Descripción de elementos del sistema y de calidad de los materiales a utilizar.

**D/ Sistemas de compartimentación y acabados: Hasta cinco (5) puntos.**

Se valorará el análisis de los siguientes apartados:

D.1 Propuesta de medios auxiliares.

D.2 Técnicas de puesta en obra de los materiales que los integran.

D.3 Propuesta de medios de protección frente a daños en otros elementos constructivos así como métodos de trabajo que reduzcan la incidencia sobre la ejecución de otras unidades de obra.

D.4 Medidas correctoras para que la ejecución de estos sistemas generen la menor afección posible a los vecinos de los inmuebles del entorno próximo, a la movilidad urbana, así como a la propia obra, permitiendo simultanear los tajos.

D.5 Descripción de calidades a utilizar en base a las propuestas por el Anteproyecto, indicando si son superiores, relativas a revestimientos de paredes, techos y suelos, a carpinterías y vidrierías interiores y exteriores, a mobiliario en cocina y aseos.

**E/ Sistemas de instalaciones: Hasta cinco (5) puntos.**

Se valorará el análisis de los siguientes apartados para cada una de las instalaciones previstas en el Proyecto:

E.1 Propuesta de medios auxiliares.

E.2 Descripción de pruebas de funcionamiento y puesta en marcha de las instalaciones hasta obtener las autorizaciones y entrega de la documentación final para cada una de ellas.

E.3 Propuesta de medios de protección frente a daños en otros elementos constructivos así como métodos de trabajo que reduzcan la incidencia sobre la ejecución de otras unidades de obra.

E.4 Medidas correctoras para que la ejecución de estos sistemas generen la menor afección posible a los vecinos de los inmuebles del entorno próximo, a la movilidad urbana, así como a la propia obra, permitiendo simultanear otras tareas.

E.5 Descripción de calidades a utilizar en base a las propuestas por el Anteproyecto, relativas a instalaciones con mejores eficiencias energéticas y bioclimáticas, a calidades en los diferentes equipos de las distintas instalaciones de confort térmico, de ACS, de electricidad, de telecomunicaciones, etc.



Expte.- 1.188.785/17

## **B2.- OFERTA: REDUCCIÓN DE PLAZO DE EJECUCIÓN, CONTROL DE CALIDAD Y AUMENTO DEL PERÍODO DE GARANTÍA DE LAS OBRAS (HASTA 20 PUNTOS)**

### **OFERTA ECONÓMICA (14 puntos):**

Para la valoración de la oferta económica no se considera necesaria la aportación de precios unitarios ni de presupuesto. Se aportará la oferta económica indicando oferta sin IVA, importe del IVA e importe del total con IVA incluido.

Para la valoración de la Oferta Económica se aplicará un criterio de proporcionalidad respecto de la oferta más reducida, a la que se atribuirá la puntuación máxima de catorce (14) puntos, calculando la ponderación de los demás con arreglo a la fórmula:

$$P = (14 \times \min.) : Of$$

Donde  $P$  es la puntuación obtenida,  $\min.$  es la oferta mínima y  $Of$  la oferta correspondiente al licitador que se valora.

Se considerará que una oferta es desproporcionada cuando su importe económico sea inferior al producto de la media aritmética de las ofertas presentadas por el coeficiente 0,934 calculado con arreglo a la fórmula:

Si  $Of < Of_{media} \times 0,934$  se considerará desproporcionada.

Donde  $Of$  es la oferta presentada y  $Of_{media}$  es la media aritmética de las ofertas presentadas.

Si una oferta es considerada como anormal o desproporcionada se atenderá a lo especificado en el artículo 152 del R.D. Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

### **REDUCCIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN (2 puntos):**

El plazo de reducción, en su caso, se establecerá por quincenas naturales, siendo necesario presentar una breve Memoria justificativa de la viabilidad de dicha reducción, tanto del período de desarrollo de los Proyectos, así como en cuanto a las obras de una detallada programación de las mismas mediante un diagrama PERT en el que se señalen todas las actividades de la obra, con el cálculo de tiempos, relación entre las actividades y señalamiento del camino crítico ajustado a la oferta realizada. Para tomar en consideración la reducción del plazo, las ofertas deberán hacer constar un compromiso expreso firmado.

El plazo estipulado para el desarrollo de los Proyectos es de tres (3) meses y para la ejecución de la obra es de quince (15) meses. Se indicará por el ofertante el ahorro del plazo en quincenas naturales ( $P$ ), estableciéndose un ahorro máximo ( $D$ ) de seis (6) quincenas, siendo computables un máximo de dos (2) quincenas para los Proyectos y de

Expte.- 1.188.785/17

cuatro (4) quincenas para las obras. El ahorro se valorará proporcionalmente al período ahorrado, cuyo valor máximo se establece en dos (2) puntos, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$P = (2 \times PI) : D$$

Donde  $P$  es la puntuación obtenida,  $PI$  es el ahorro en número de quincenas que oferta el licitador que se valora y  $D$  el número de quincenas establecido como ahorro máximo.

#### **CONTROL DE CALIDAD (1 punto):**

Para la valoración de las ofertas en el apartado del Control de Calidad será condición necesaria la presentación de:

a) Un compromiso del Organismo de Control Técnico que se hará cargo del control técnico externo, a costa del ofertante.

b) Un compromiso del laboratorio homologado de control y de ensayos, que realizará el Plan de Control de Calidad, expresando el presupuesto desglosado y detallado del programa a desarrollar. Todo ello sin perjuicio e independientemente del 0,75% (máximo) destinado a los ensayos, a disposición de la Dirección Facultativa, que contempla ya este Pliego.

Las empresas licitadoras podrán ofertar una actuación destinada para el Control de Calidad y Asistencia Técnica de la obra que sea superior a la establecida en los documentos del Proyecto, ofertando un incremento ( $ICC$ ), hasta un máximo del uno por ciento (1%) del valor de ejecución material de las obras ( $CCMax$ ), es decir, 13.917,78 € de PEM. Se valorará con un (1) punto el incremento igual al 1% señalado. Los incrementos inferiores se valorarán de acuerdo con la fórmula que se indica.

$$P = (1 \times ICC) : CCMax$$

Donde  $P$  es la puntuación obtenida,  $ICC$  el incremento del valor de ejecución material de las obras ofertado por el licitador y  $CCMax$  el del 1% del valor de ejecución material de las obras, incremento máximo establecido.

#### **INCREMENTO DEL PLAZO DE GARANTÍA (3 puntos):**

Las empresas concursantes podrán plantear un incremento, establecido en años, del período de garantía de las obras ejecutadas, por encima de los dos años exigidos como mínimo con carácter general. Para tomar en consideración la ampliación, las ofertas deberán hacer constar un compromiso expreso firmado.

El plazo mínimo estipulado para la garantía de la obra es de dos (2) años con carácter general. Se indicará por el ofertante la ampliación del plazo en períodos anuales ( $Pe$ ), estableciéndose hasta un plazo máximo ( $D$ ) de tres (3) años más. El plazo se valorará proporcionalmente a los años propuestos, cuyo valor máximo se establece en tres (3) puntos, con arreglo a la siguiente fórmula:

Expte.- 1.188.785/17

$$P = (3 \times Pe) : D$$

Donde  $P$  es la puntuación obtenida,  $Pe$  es el periodo en años de aumento de plazo que oferta el licitador que se valora y  $D$  el número de años establecido como máximo.

#### **VALORACIÓN FINAL:**

Se obtendrá como suma de los puntos obtenidos en los apartados A y B de acuerdo a los criterios establecidos en el presente Pliego.

Se excluirá toda propuesta que incumpla la normativa aplicable cuando la subsanación del incumplimiento implique una modificación sustancial respecto a la solución propuesta o las condiciones de la oferta.

#### **NOVENA.- Apertura de proposiciones y Adjudicación**

La Mesa de Contratación, en acto interno, calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre "A", y si observare 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 y de la clasificación exigida al contratista, que deberán constar inexcusablemente, no pudiéndose subsanar su falta de presentación.

La apertura de las proposiciones técnicas (sobres B y C-1) se celebrará en acto público, en el lugar y fecha que se notificará oportunamente a los oferentes, por la Mesa de Contratación constituida al efecto, integrada por los siguientes componentes:

- Presidencia: Corresponderá al Sr. Consejero de Urbanismo y Sostenibilidad, sin perjuicio de la delegación legalmente prevista.
- Un Concejal de la oposición.
- El Titular de la Asesoría Jurídica.
- El Interventor General.
- El Sr. Coordinador del Área de Urbanismo y Sostenibilidad, y Gerente de Urbanismo.
- El Director de Servicios de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda

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: el Presidente y el Concejal por los miembros de la Corporación que a tal efecto se designen; el Titular de la Asesoría Jurídica por persona en quien delegue, el Interventor General por Funcionario Técnico de la Intervención General en quien se delegue, el Coordinador de Urbanismo y Sostenibilidad, y Gerente de Urbanismo, por funcionario en quien delegue, el Director de Servicios de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda por un funcionario del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda.

Expte.- 1.188.785/17

Para la válida constitución de la Mesa deberán asistir al menos tres de sus miembros.

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.

La Mesa de Contratación en el lugar y día señalados en el anuncio de licitación, en acto público y previa invitación a los licitadores presentados a que comprueben que los sobres que contienen las ofertas técnicas se encuentran en la Mesa en idénticas condiciones en que fueron entregados, procederá a dar cuenta en primer lugar del resultado de la calificación de la documentación administrativa, de los licitadores excluidos y de la causa de la exclusión, concediéndose al oferente o a su representante la posibilidad de hacer en el acto las aclaraciones pertinentes, que en su caso permitan a la Mesa cambiar su decisión de inadmisión.

Acto seguido se dará lectura a las proposiciones técnicas admitidas, y terminada la misma el Presidente solicitará a los licitadores que manifiesten si se ha producido algún error u omisión en la misma. En su caso, la Mesa de Contratación solicitará, antes de la apertura de la oferta económica (sobre C-2) que se proceda por los servicios técnicos municipales a la baremación de la documentación técnica presentada.

Una vez efectuada la baremación de la documentación técnica, se reunirá nuevamente la Mesa de Contratación en acto público para dar cuenta del resultado de la misma y se procederá a la apertura de la oferta económica contenida en el sobre C-2, remitiéndose a los servicios técnicos municipales para su baremación

Finalmente, la Mesa de Contratación, en acto interno, a la vista de los informes técnicos emitidos, elevará informe o propuesta de adjudicación del Contrato al Organismo competente, que procederá a resolver la adjudicación en los términos establecidos por 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.

#### **DECIMA.- Forma de pago**

El precio de la parcela objeto de enajenación, que no es mejorable al alza, se satisfará al Ayuntamiento de Zaragoza, en parte, mediante la ejecución de obras de rehabilitación en el edificio de propiedad municipal de uso residencial ubicado en Calle Ecce Homo nº 8, por importe de 1.774.517,59 Euros, I.V.A. no incluido, según consta en el Anteproyecto elaborado por los servicios técnicos municipales; que comprenderá la redacción del proyecto, presentación a trámite del mismo, dirección facultativa y ejecución de las obras finalmente aprobadas por el Ayuntamiento así como las obligaciones contenidas en el Pliego Técnico. descritas en la oferta presentada por el adjudicatario del contrato, y en parte, mediante el abono en metálico al

Expte.- 1.188.785/17

municipio de la diferencia económica hasta el precio del contrato, que asciende a la suma de 390.709,51 Euros.

En el supuesto de que el coste de rehabilitación del edificio municipal Imprenta Blasco, que no podrá ser superior al presupuestado en el Anteproyecto redactado por los servicios técnicos municipales, resulte inferior al previsto inicialmente de acuerdo con la oferta presentada por el adjudicatario del contrato, este habrá de incrementar la cantidad a satisfacer en metálico al Ayuntamiento de Zaragoza hasta completar el precio del contrato.

La escritura pública de transmisión de dominio de la parcela de propiedad municipal objeto de enajenación no se formalizará con los adjudicatarios de la misma, hasta que éstos últimos hayan abonado la totalidad del precio de adjudicación de la parcela, es decir, hasta el momento en que se produzca la recepción definitiva de las obras de rehabilitación del edificio de propiedad municipal ubicado en Calle Ecce Homo nº 8, a plena satisfacción de la Corporación Municipal y se abone la diferencia económica que pudiera existir en metálico, momento en que se entenderán cumplimentadas las obligaciones existentes para ambas partes de acuerdo con la oferta presentada, 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 de forma anticipada la formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la parcela municipal objeto de enajenación, sin perjuicio de que aporte la correspondiente garantía, mediante aval bancario que cubra el importe de las obras de rehabilitación pendientes de ejecutar y, o en su caso, mediante el establecimiento de condición resolutoria debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad sobre la finca objeto de enajenación consistente en la ejecución de las obras proyectadas para la rehabilitación de la finca sita en Calle Ecce Homo nº 8, en los términos que deriven de la oferta presentada, y satisfaga en metálico al municipio la diferencia económica resultante hasta cubrir el precio del contrato.

En caso de incumplimiento de las obligaciones relativas al pago del precio de la parcela, así como de las obligaciones relativas a la ejecución del proyecto de rehabilitación que forma parte de la oferta presentada, en los plazos establecidos en este Pliego, el Ayuntamiento de Zaragoza podrá resolver el contrato de compraventa en la forma que establece la legislación aplicable, con incautación de la fianza definitiva en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios, o en su defecto establecer una prórroga para el pago de las cantidades adeudadas.

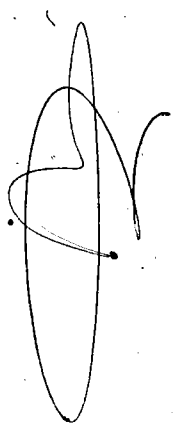
#### **UNDECIMA.- Formalización del contrato**

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

- a) Acordada la adjudicación del contrato se procederá a efectuar la correspondiente notificación al adjudicatario de la misma.
- b) Efectuada la notificación, el adjudicatario dentro del plazo de un mes, deberá aportar en el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, lo siguiente:

Expte.- 1.188.785/17

- Justificante de la constitución de la garantía definitiva por un importe del 5% del importe del precio de licitación, en cualquiera de las formas admitidas legalmente. Todos los documentos en que se constituya la garantía definitiva deberán ser conformados y fiscalizados por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General, tras lo cual se unirán al expediente.
- Justificante del abono de la tasa por anuncios.



Si el adjudicatario incumpliere dentro del plazo establecido de un mes la obligación de constitución de garantía definitiva o el pago de las tasas de anuncios, 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. En el caso de que no hubiera habido otros licitadores, podrá optar por convocar una nueva licitación pública o enajenar directamente la parcela a través de procedimiento negociado.

## 2).- Formalización:

La transmisión efectiva de la propiedad de la parcela objeto de licitación pública, se entenderá producida por el otorgamiento de escritura pública de transmisión de dominio de la parcela adjudicada, que se formalizará en los plazos y en la forma prevista en la cláusula Décima del presente documento, en la que se reproducirán cuantas obligaciones establece para el adjudicatario la oferta presentada a la licitación, que le resulta vinculante.

Dicha escritura pública no se formalizará hasta el momento en que el adjudicatario de la parcela acredite el pago total del precio de adjudicación, más el impuesto sobre el valor añadido correspondiente.

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.

Una vez formalizado el contrato y cumplimentadas el resto de las obligaciones que corresponden al adjudicatario en el presente Pliego, se procederá a la devolución de la garantía definitiva.

## 3).- Efectos de la falta de formalización del contrato:

Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiera formalizarse 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

Expte.- 1.188.785/17

licitadores siguientes, por orden de calificación de sus ofertas o convocar nueva licitación, sin perjuicio de la facultad de adjudicar directamente el contrato otorgada por la legislación aplicable, para el supuesto de que no existieran otros licitadores-

#### **DUODÉCIMA.- Gastos a cargo del adjudicatario**

El adjudicatario queda obligado al pago de los gastos derivados del concurso, tales como anuncios e impuestos, así como al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido que se deriva del precio del contrato, y que habrá de satisfacerse, con carácter previo a la formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la finca, simultáneamente al pago del precio de la parcela.

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos derivados del otorgamiento de escritura pública y de la práctica de inscripciones registrales.

Igualmente queda obligado al pago de los tributos que graven los terrenos a partir de la fecha de adjudicación.

#### **DECIMOTERCERA.- Obligaciones del adjudicatario**

La presente venta se efectúa con la finalidad de aportar terrenos al mercado inmobiliario para ser edificados conforme a las previsiones del planeamiento.

En consecuencia, el adjudicatario quedará obligado a promover por sí mismo la edificación de viviendas en la parcela objeto de enajenación, a cuyo objeto deberá redactar y presentar a la aprobación municipal, solicitud de licencia de obras de edificación (Proyecto Básico y de Ejecución), en un plazo de tiempo no superior a doce meses, que comenzarán a contar desde la fecha en que se le notifique la condición de adjudicatario del contrato.

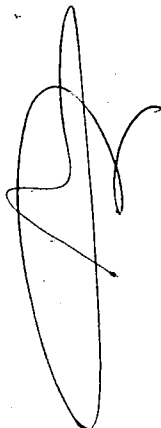
Asimismo, el adjudicatario quedará obligado a promover por sí mismo la rehabilitación del edificio de uso residencial de propiedad municipal ubicado en Calle Ecce Homo nº 8 en los términos del Anteproyecto ofertado en la licitación pública, lo que implica la obligación de redactar y presentar a la aprobación municipal, Proyecto de obras de rehabilitación (Proyecto Básico y de Ejecución), en un plazo de tiempo no superior a tres meses, que comenzarán a contar desde la fecha en que se le notifique la condición de adjudicatario del contrato, incluyendo la dirección facultativa de las obras, así como los costes de ejecución material de las obras, que habrá de ser informado por los servicios municipales competentes con carácter previo a su aprobación con objeto de comprobar que el proyecto presentado a trámite resulta coincidente con la oferta presentada a la licitación. Dicho Proyecto deberá incluir todas las obras contenidas en el Anteproyecto redactado por los servicios técnicos municipales y no podrá superar el presupuesto previsto en el mismo, debiendo comenzar su ejecución en un periodo de tiempo no superior a dos meses contados a partir de su aprobación.

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

Expte.- 1.188.785/17

A.- Al cumplimiento de las condiciones derivadas de la normativa legal y de las específicas contenidas en el presente Pliego de Cláusulas Económico Administrativas y en el Pliego de Cláusulas Técnicas Particulares, y en concreto a satisfacer el precio del contrato, y el impuesto sobre el valor añadido correspondiente, en los plazos, forma y fechas establecidas en los mismos.

B.- El adjudicatario deberá abonar:

- 
- Los gastos que se deriven de la obtención de autorizaciones, licencias, documentos o cualquier otra información relacionada con la documentación del proyecto.
  - Los 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 de prescripciones administrativas particulares.
  - Las exacciones pertinentes que, con arreglo al régimen específico de las haciendas locales, el Ayuntamiento imponga para reintegrarse de los gastos motivados por la conservación de las obras de urbanización, jardinería y servicios comunes del polígono, y cuyos desperfectos, reparaciones o reposiciones no sean motivados por actos imputables a personas determinadas.

C.- El adjudicatario estará obligado:

- A destinar la parcela adquirida a la promoción de viviendas declaradas protegidas, en los términos señalados en el presente Pliego, y a obtener la financiación cualificada correspondiente.
- A ajustarse, en todas las construcciones que se realicen, a las condiciones de utilización y construcción establecidas en las normas urbanísticas que le sean de aplicación, así como a todas las condiciones técnicas y económicas propuestas en el concurso.
- A realizar a su cargo, si debiera ser realizada, la urbanización interior de la parcela de forma simultánea a la ejecución de las obras de edificación.
- A realizar a su cargo las acometidas provisionales y definitivas de redes que afecten a la parcela.
- A solicitar ante el organismo competente la calificación provisional de viviendas protegidas, acompañada de la documentación exigida por las disposiciones vigentes.
- 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, así como las de urbanización anejas que sean de su cargo.
- A que los compradores y/o adjudicatarios de las viviendas construidas en la parcela objeto de concurso 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



Expte.- 1.188.785/17

adjudicación de la vivienda y en cuantas transmisiones se efectúen a terceros.

- A enajenar y/o adjudicar las viviendas y anejos al precio que resulte de la oferta presentada al concurso, mediante los procedimientos y formas exigidos por la Legislación Sectorial Autonómica en Materia de Vivienda.

D.- El adjudicatario deberá solicitar la pertinente licencia de obras de la parcela objeto de enajenación en el improrrogable plazo de doce meses, a contar desde que se le notifique la condición de adjudicatario del contrato.

E.- 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, por causa justificada.

F.- El adjudicatario 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.

G.- El adjudicatario asume el cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven del Pliego de Cláusulas Técnicas Particulares aprobado por el municipio en orden a la ejecución de las obras de rehabilitación del inmueble municipal sito en c/ Ecce Homo nº 8, así como de las obligaciones derivadas de su propia oferta en lo relativo a la ejecución de dichas obras.


H.- Si el adjudicatario incumpliera las obligaciones establecidas en la presente Cláusula, no solicitase la Declaración inicial de viviendas protegidas en la forma y plazos señalados, fuere denegada la misma, no presentase el Proyecto o no iniciase las obras de construcción y rehabilitación dentro de los plazos señalados, no satisficese el precio del contrato, mas el IVA que corresponda, en los plazos y fechas previstas en el presente Pliego aprobado por el municipio, enajenase la parcela con infracción de la expresa prohibición anteriormente establecida, 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, todo ello sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales a que hubiere lugar.

El incumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior o la transmisión total o parcial de la parcela, las edificaciones o viviendas ubicadas en la misma a terceras personas, facultará al Ayuntamiento para la resolución del contrato de compraventa, corriendo por cuenta del adjudicatario todos los gastos originados como consecuencia del ejercicio que de este derecho haga el Ayuntamiento.

En caso de resolución, el suelo se rescatará por el importe proporcional del precio que haya sido satisfecho por el adjudicatario, deduciendo el importe de las cargas que se hayan constituido sobre el mismo y la penalización antes aludida. La obra que se hubiera construido se valorará de común acuerdo, una vez que haya constancia de las certificaciones de su ejecución, en caso de desacuerdo, ambas partes designarán, conjuntamente, un perito que efectúe la valoración.

Expte.- 1.188.785/17

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

- 
- a) Constatado el incumplimiento por parte del adjudicatario, el Ayuntamiento requerirá a dicho adjudicatario para que proceda a cumplir el contrato en sus justos términos.
  - b) En el supuesto de transcurrir un plazo de 15 días sin ser atendido el requerimiento, el Ayuntamiento notificará al adjudicatario la resolución del contrato con los efectos señalados en la presente condición.

#### **DECIMOCUARTA.- Resolución del contrato**

1. Serán causas de resolución las señaladas en la legislación civil así como en la de Contratos de las Administraciones Públicas.

2. Además el contrato podrá ser resuelto por el órgano de contratación cuando se produzcan incumplimientos del plazo total o de los plazos parciales fijados para el cumplimiento del mismo.

3. La resolución del contrato será acordada por el órgano de contratación, previa audiencia al contratista, siendo necesaria la emisión, con carácter previo, de los informes y trámites previstos en la legislación aplicable.

#### **DECIMOQUINTA.- Régimen jurídico y jurisdicción competente**

El presente Contrato tendrá naturaleza jurídica privada.

1.- 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, 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 arts. 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 junio 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 del Texto Refundido 3/2011, de 14 de noviembre, de la Ley de Contratos del Sector Público, según dispone el Art. 4.1.p 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

Expte.- 1.188.785/17

interpretación del presente Pliego, de acuerdo con los principios del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, según establece el Art. 4.2 de dicho cuerpo legal.

2.- En su virtud, y tratándose de un contrato excluido del ámbito del Texto Refundido 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 los 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 6 de noviembre de 2017.

