

Expte.- 7.143/19

**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 PROYECTO DE REPARCELACION DEL AREA DE INTERVENCION G-33-2 (DEPOSITOS PIGNATELLI) DE ESTA CIUDAD DE ZARAGOZA, DESTINADA A USO RESIDENCIAL LIBRE, EN FAVOR DE PROMOTORES, ENTIDADES CON ANIMO DE LUCRO Y COMUNIDADES DE BIENES.**

**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 en función de la demanda existente, el Ayuntamiento de Zaragoza apuesta por el ámbito del Area de Intervención en suelo urbano G-33-2 (Antiguos depósitos de agua del Pignatelli en Torrero), 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 5 de octubre de 2018, que procede de la aprobación definitiva de la Modificación Aislada nº 94 del vigente P.G.O.U. según acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 30 de enero de 2018, iniciando los tramites tendentes a la transmisión de la indicada parcela destinada a la construcción de viviendas libres.

La indicada Modificación Aislada prescribe entre sus condiciones vinculantes, que con anterioridad al otorgamiento de la licencia de edificación habrá de aprobarse un estudio de detalle que establezca las condiciones de coordinación arquitectónica entre los edificios de las parcelas de uso residencial, que deberá redactar y presentar a aprobación el adjudicatario del contrato.

Los criterios establecidos en el presente Pliego para la elección del adjudicatario de la parcela objeto de licitación pública, tienen en cuenta, en primer lugar, no solo valoraciones de índole económica, sino que además 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 de máxima calidad en base a criterios de máxima eficiencia energética, 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, tienen por objeto llevar a cabo el costeamiento y la ejecución del proyecto de urbanización de dicho ámbito de planeamiento, y en la medida de lo posible contribuir a la construcción de futuros equipamientos públicos en dicho emplazamiento, contribuyendo a la regeneración urbana de los antiguos depósitos de Pignatelli del Bº de Torrero, actualmente en desuso.

230

Expte.- 7.143/19

En este sentido, el apartado Octavo del acuerdo municipal plenario de fecha 30 de enero de 2018 que aprobó definitivamente la Modificación Aislada nº 94, hizo constar expresamente que "el Ayuntamiento de Zaragoza transmitirá preferentemente, mediante el procedimiento legal oportuno, el suelo objeto de la Modificación Aislada nº 94 del P.G.O.U. a título de permuta con la obra edificada futura.....", trasladándose al futuro cesionario, como contraprestación por la enajenación de dichos suelos, la obligación de urbanizar el Area G-33-2.

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 ejecución de obras de urbanización (apartado 2, c.1ª) o actuaciones de iniciativa pública o regeneración urbana (apartado 2, c.4ª).

En cuanto al régimen de disposición de estos terrenos, tratándose de terrenos destinados a usos residenciales de vivienda libre, se enajenarán por licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios, según dispone el art. 107.2 a), debiendo establecerse en el propio Pliego los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, así como las mejoras en plazos y precios que habrán de ser tenidos en cuenta para determinar la mejor oferta.

El proyecto de urbanización del Area de Intervención G-33-2 (Antiguos Depósitos Pignatelli) elaborado externamente previa contratación efectuada por el Ayuntamiento de Zaragoza, se encuentra aprobado inicialmente y sometido a información pública en virtud de acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza en fecha 30 de julio de 2020 siendo su coste de ejecución, cautelarmente, de 5.776.895,26 €, IVA no incluido,, en lo que se refiere a la carga de urbanización imputable exclusivamente al Area de Intervención reseñada y su plazo de ejecución previsto de 21 meses, todo ello sin perjuicio de que dichos costes de urbanización puedan ser modificados a la baja en la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización..

Con carácter previo a la adjudicación del presente contrato, habrá de constar la aprobación definitiva del proyecto de urbanización de dicho ámbito de planeamiento que determinará de forma concluyente la totalidad de las obras a ejecutar así como su presupuesto definitivo, que formará parte del precio del contrato.

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, contribuyendo a la regeneración urbana de los antiguos depósitos del Pignatelli en el Bº de Torrero, actualmente sin uso y que quedarán integrados urbanísticamente en la ciudad.

Expte.- 7.143/19

## **SEGUNDA.- Objeto del contrato**

Es objeto del contrato la enajenación mediante licitación pública, 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-33-2, aprobado definitivamente mediante acuerdo del Gobierno de Zaragoza de fecha 5 de octubre de 2018, derivado de la Modificación Aislada nº 94 del vigente P.G.O.U.; que fue aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 30 de enero de 2018, y cuyo Proyecto de Urbanización se encuentra aprobado inicialmente y sometido a información pública en virtud de acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza en fecha 30 de julio de 2020, todo ello con la finalidad de que se construyan en la misma un total de 77 viviendas libres, con un número máximo de plantas edificables de baja más cuatro plantas alzadas y ático.



Siendo el objeto del contrato, no solo la puesta en el mercado de vivienda de calidad, sino además la regeneración urbana de un ámbito de planeamiento en el que se ubican los antiguos depósitos de agua del Pignatelli en el Bº de Torrero para su incorporación a la ciudad, actualmente sin uso, el adjudicatario del contrato tendrá la obligación de ejecutar la urbanización íntegra del Área G-33-2, de acuerdo con el proyecto de urbanización que para dicho ámbito apruebe definitivamente el Ayuntamiento de Zaragoza con carácter previo a la adjudicación del presente contrato. En este sentido, el adjudicatario del contrato habrá de resolver de forma conjunta y coordinada con los servicios técnicos municipales competentes, la urbanización de dicha área de intervención, con arreglo al presupuesto que obrará en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente y cuyo montante económico, que no será modificable al alza ni a la baja, se descontará del precio en metálico a satisfacer por la parcela.

La descripción de la finca de propiedad municipal y uso residencial libre objeto de enajenación mediante licitación pública, es la siguiente:

**DESCRIPCION.-** Urbana. Finca resultante A del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución única del Área de Intervención G-33-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de forma rectangular, con una superficie de dos mil cuatrocientos noventa y cuatro metros cuadrados con cuarenta y seis decímetros cuadrados (2.494,46 m<sup>2</sup>.) Linda: Norte, parcela resultante zona verde del Área de Intervención G-33-2 (ZV); Sur, parcela de resultado B1-B2 del mismo proyecto de reparcelación; Este, parcela resultante zona verde (ZV); Oeste, calle Santiago Guallar y parcela de viario (V).

**TITULO.-** Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza en virtud de la aportación de diversas fincas patrimoniales a la gestión urbanística del Área de Intervención G-33-2, todo ello como consecuencia de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, mediante acuerdo del Gobierno de Zaragoza de fecha 5 de octubre de 2018.

**INSCRIPCION.-** Se encuentra inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad de Zaragoza, al Tomo 4.751, Libro 635. Folio 118, finca registral nº 27.625 (1ª Inscripción) y se encuentra inventariada como bien patrimonial en el Inventario General de Bienes de la Corporación, bajo el nº de IGB 4838-1.

232  
Expte.- 7.143/19

#### LIMITACIONES CARGAS Y GRAVAMENES.-

- Libre de cargas y gravámenes por razón de su procedencia.
- Por sí:  
Está gravada con el saldo resultante para la misma en la cuenta de liquidación provisional, para responder del cumplimiento de la obligación de urbanizar y demás deberes dimanantes del proyecto de reparcelación que asciende a 4.053.311,27 €, sin perjuicio de quedar afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva que resulte de la ejecución del proyecto de urbanización.

Le corresponde una cuota a efectos del pago de la cuenta de liquidación definitiva, por las obras de urbanización y demás gastos inherentes al proyecto de reparcelación del 100%.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO.- Le corresponde una edificabilidad real de 7.900.-m2., siendo su uso íntegramente residencial, se admiten los usos complementarios permitidos por el Plan General en la Zona A3 del Suelo Urbano consolidado y en particular los usos residenciales comunitarios (residencias de ancianos o estudiantes), con un número máximo de plantas edificables de baja mas cuatro plantas alzadas y ático, y un número máximo de 77 viviendas libres.

OTRAS CIRCUNSTANCIAS.- Esta finca tiene a su favor una servidumbre de paso constituida sobre la finca resultante B de la presente reparcelación para el acceso y salida de vehículos a su garaje a través de la rampa y tránsito por los pasillos de circulación de la parcela resultante B.

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, 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 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

El precio del contrato no podrá ser inferior al tipo de licitación 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 1 de septiembre de 2.020, que asciende a DIEZ MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS EUROS Y OCHENTA Y SEIS CENTIMOS (10.947.142,86 €), mejorable al alza por los licitadores.

Dicha valoración se ha efectuado con arreglo al método residual estático desarrollado en

Expte.- 7.143/19

el Real Decreto 1.492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, habiéndose procedido a la consulta de los principales portales inmobiliarios así como de las transmisiones realizadas de productos inmobiliarios de similares características para la obtención de un valor de repercusión de suelo homogeneizado.

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

El precio de adjudicación del contrato se abonará, con carácter general, en el momento de formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la finca, que se efectuará en un plazo no superior a seis meses que comenzará a contar desde la adjudicación del contrato, parte en metálico y parte en especie, en la forma que establece la Cláusula Undécima del presente Pliego de Condiciones Económico Administrativas que rige la enajenación.

#### **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 adjudicación del contrato, 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.

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 Caución 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 en las condiciones ofertadas por el adjudicatario, así como la ejecución de las obras de construcción y

Expte.- 7.143/19

ulterior entrega al municipio de la obra, a cambio del precio de la parcela.

#### **QUINTA.- Precio máximo de venta de la edificación resultante**

De conformidad con lo previsto en el art. 108.3 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón y en congruencia con la Sentencia dictada en fecha 19 de diciembre de 2019 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, que anuló el procedimiento de enajenación de este mismo solar municipal destinado a vivienda libre en el Area de Intervención G-33-2, que se encuentra recurrido en apelación por el Ayuntamiento de Zaragoza y sin que haya recaído Sentencia al día de la fecha, se considera conveniente establecer "ad cautelam" un precio máximo de venta de las edificaciones resultantes, en los términos que señala el informe emitido por la Unidad Técnica de Valoraciones y Proyectos II del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, cuya copia se adjunta como Anexo.

A tal efecto, el precio máximo de venta de la edificación resultante asciende a 31.277.551 €, resultado de aplicar al tipo de licitación establecido en 10.947.142,86 €, un coeficiente por el valor residual del suelo de 0,35.

Dado que el precio del contrato definitivo dependerá de la oferta presentada por los licitadores, al resultar el tipo de licitación mejorable al alza, en estos supuestos el precio máximo de venta de la edificación resultante será el resultado de aplicar sobre el precio del contrato, el coeficiente por el valor residual del suelo que oferte el propio licitador y que en ningún caso podrá ser inferior al reseñado en el párrafo anterior, lo que en consecuencia tendrá su repercusión en la baremación de las propuestas presentadas.

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

Podrán concurrir a la presente licitación, tanto personas físicas como jurídicas, bien sean promotores o entidades con ánimo de lucro y comunidades de bienes, 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 tomar parte en la misma aquellas entidades con ánimo de lucro que se encuentren incursas en cualquiera de las causas de incapacidad o incompatibilidad señaladas en la Ley 9/2017 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.

#### **SEPTIMA.- 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.

Expte.- 7.143/19

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 24 de noviembre de 2.020, 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 conjunto de derechos y obligaciones establecidas en el presente Pliego.

**OCTAVA.- Formalización de las propuestas**

Quienes deseen tomar parte en la licitación pública de las indicadas fincas presentarán 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 municipal A de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Area de Intervención G-33-2 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.

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

- 1. Todos los licitadores que deseen tomar parte en la licitación pública, sean personas físicas, promotores, entidades con ánimo de lucro o comunidades de bienes, deberán aportar la siguiente documentación:

Expte.- 7.143/19

- 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.  
En el caso de personas físicas agrupadas en comunidad, se presentará, además, para los españoles, fotocopia debidamente legalizada o compulsada del D.N.I. de todos y cada de uno de los comuneros, y para los extranjeros de estados no pertenecientes a la Comunidad Europea, se presentará pasaporte, autorización de residencia y permiso de trabajo o documento que acredite su personalidad según la legislación del país respectivo, para los extranjeros pertenecientes a alguno de los países que integran la Comunidad Europea.
- 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 correspondiente Registro Mercantil, cuando así proceda con arreglo a lo dispuesto en el art. 94 del Reglamento que regula dicho 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 la suscriben, la participación de cada uno de ellos y la designación del representante único o apoderado 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 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.
- 1.5. Las declaraciones responsables a que se refieren los apartados 3 y 4 de la presente

Expte.- 7.143/19

cláusula, deberán ser formuladas por el Secretario o Presidente del Consejo de Administración de la entidad mercantil, 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 Tributarias y de la Seguridad Social.

El cumplimiento de dichas obligaciones se acreditará 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 licitadora, 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 licitador.
- Compromiso por escrito, suscrito por apoderado de la promotora que se presenta a la licitación, relativo al abono del precio del contrato y al cumplimiento de las obligaciones técnicas y económicas previstas en el mismo, así como el cumplimiento de plazos, oferta económica 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 libres y ejecución de proyectos de urbanización en el término municipal de Zaragoza, lo que se acreditará mediante la relación de trabajos realizados de similares características en solares por parte de la entidad licitadora que desarrollará el proyecto en los últimos diez años, avalados por certificados de buena ejecución.
- Descripción de los equipos y unidades técnicas y de gestión que participarán en el Proyecto, ejecución y desarrollo de la promoción, así como en la ejecución del proyecto de urbanización del Area de Intervención G-33-2, estén o no integradas en la entidad licitadora, que acrediten la eficacia y fiabilidad técnica necesaria para la ejecución del contrato. En este sentido, se aportará compromiso de adscripción de medios personales consistente en que el Jefe de Obra (Arquitecto, Arquitecto-técnico 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

Expte.- 7.143/19

casetas para oficinas de las obras.

2.- Son causas de exclusión: La no acreditación de la capacidad de obrar, 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 Y COMPLEMENTARIA**

El sobre B, que llevará el subtítulo "Documentación técnica y complementaria de la parcela A del Area de Intervención G-33-2", se presentará incluyendo en el mismo toda la documentación que a continuación se señala:

a) Memoria técnica en la que se describa la propuesta concreta planteada en lo relativo a la sostenibilidad energética, ambiental o social del edificio a construir en la parcela objeto de enajenación, que deberá incluir en todo caso el margen propuesto del certificado de eficiencia energética que resultará del edificio en proyecto y posteriormente terminado, así como la certificación concreta que se propone, junto a una descripción de sus características.

Dicho documento deberá firmarse por el ofertante y tendrá la consideración de vinculante y exigible en todos sus aspectos en el proyecto edificatorio que se someta al otorgamiento de licencia y posteriormente al resultado edificatorio, por lo que cualquier contravención de sus procesos, especificaciones técnicas u obligación de certificación se calificará como incumplimiento de la oferta, dando lugar a las consecuencias previstas en el presente Pliego.

b) Memoria comprensiva de las actuaciones de mejora propuestas en el entorno actual del Parque Pignatelli, que podrán consistir en la ejecución de nuevos equipamientos, mobiliario o instalaciones, renovación o sustitución de elementos existentes, asumiendo el compromiso de ejecución de los mismos de forma simultánea a la ejecución del Proyecto de Urbanización del Area de Intervención G-33-2.

Dichas actuaciones deberán además de cuantificarse económicamente, al objeto de que en el supuesto de que su ejecución fuese juzgada como no conveniente por los servicios municipales competentes, puedan ser objeto de sustitución por la ejecución de otras obras que fuesen aceptadas de valor económico equivalente, o en su caso, por la entrega de su equivalente económico al Ayuntamiento de Zaragoza.

Dada la obligación por parte del adjudicatario del contrato de llevar a cabo la redacción y presentación a trámite de un Estudio de Detalle para la parcela objeto de enajenación, al resultar condición vinculante de la aprobación definitiva de la Modificación Aislada nº 94 del vigente P.G.O.U., que establezca en un momento posterior las condiciones de coordinación arquitectónica entre las parcelas residenciales del Area de Intervención de referencia, no se considera necesario solicitar en este apartado la presentación de anteproyecto constructivo ni estudio económico financiero de la promoción, ya que esta cuestión será objeto de resolución a través de dicho Estudio de Detalle.

Expte.- 7.143/19

### 3.- SOBRE C: PROPUESTA ECONOMICA Y PLAZOS DE PAGO DEL PRECIO DEL CONTRATO

Los licitadores deberán incluir en este sobre la siguiente documentación:

3.1 La oferta económica formulada para la adquisición del solar de propiedad municipal objeto de enajenación, que en ningún caso podrá ser inferior al precio de licitación señalado en la cláusula Tercera del presente Pliego, sin perjuicio de que pueda ser mejorable al alza, lo que será tenido en cuenta en el momento de baremar la adjudicación del contrato.

3.2 Propuesta de calendario de pagos relativo a la parte del precio del contrato que se satisfará en metálico, para el supuesto de que se solicite el aplazamiento en el momento de la formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la finca objeto de enajenación, que deberá efectuarse en un plazo de tiempo no superior a 6 meses desde la adjudicación del contrato.

Dicho calendario de pagos expresará, con claridad, la parte del precio a satisfacer en metálico que se compromete a abonar el licitador en el momento de formalización del documento público, que en ningún caso podrá ser inferior al 30% de la cantidad adeudada, así como las fechas y sumas que se compromete a satisfacer el resto del precio del contrato adeudado, que en todo caso deberá liquidarse con anterioridad a la entrega y recepción por el municipio de las obras de urbanización ejecutadas que constituyen parte del precio del contrato, lo que será tenido en cuenta al baremar la adjudicación del contrato.

3.3 Propuesta relativa a la ejecución del proyecto de urbanización, a cuyos efectos los licitadores presentarán en sus ofertas un "Plan de Ejecución de las Obras". En el Plan se tendrá en cuenta los plazos y afecciones, especialmente al tráfico rodado y peatonal de las calles exteriores cuya interferencia será la menor posible, así como las posibles afecciones a los edificios próximos y la resolución de las mismas.

Salvo que por circunstancias excepcionales el Ayuntamiento demore estos plazos, las obras de urbanización deberán comenzar dentro del plazo de 1 mes natural, contado a partir del día siguiente al de comprobación del replanteo del proyecto de lo cual se extenderá Acta. Dicha Acta se realizará dentro del plazo de 2 meses naturales a partir de la adjudicación del contrato siempre y cuando el proyecto de urbanización haya sido aprobado definitivamente. En el caso que no sea así el plazo de 2 meses comenzará a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

La propuesta relativa al plazo de ejecución de las obras de urbanización no se excederá del establecido en el proyecto de urbanización, 21 meses, y la disminución del mismo será tenido en cuenta en la baremación del concurso hasta un mínimo de 18 meses.

No obstante, las plantaciones propuestas estarán sujetas a la estacionalidad establecida por los servicios municipales competentes con independencia del plazo ofertado y de la ejecución de la obra, pudiendo requerir por estos las debidas garantías al adjudicatario, si quedan pendientes a la recepción municipal de la urbanización, o, en su caso, la extensión de las prestadas.

Expte.- 7.143/19

3.4 Propuesta relativa al menor precio máximo de venta de la edificación resultante. Conforme al criterio establecido en el informe de la Unidad de Proyectos y Valoraciones de fecha 26 de febrero de 2020, el precio máximo de venta de la edificación resultante se calculará en proporción al coeficiente establecido por el ofertante por el valor del suelo respecto al precio de venta de la edificación resultante conforme a mercado. Dicho coeficiente está establecido en esta licitación en un mínimo de 0,35 siendo mejorable al alza por los licitadores, lo cual será tenido en cuenta en la baremación.

**NOVENA.- 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:

**VALORACION DE LA LICITACION PUBLICA**

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

**1.- CRITERIOS OBJETIVOS SUJETOS A FORMULA HASTA UN MAXIMO DE 90 PUNTOS TOTALES**

**1.1.-MAYOR PRECIO DE ENAJENACIÓN.....Hasta 70 puntos.**

Se valorará hasta un máximo de 70 puntos de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P_i = 70 \frac{OF_i}{OF_{max}}$$

Siendo,

**P<sub>i</sub>**: puntuación obtenida por la oferta i.

**OF<sub>i</sub>**: el precio ofrecido por la oferta i.

**OF<sub>max</sub>**: precio máximo de entre todas las ofertas propuestas..

**1.2 MEJORA DE LA FORMA DE PAGO.....Hasta 10 puntos.**

Se valorará con 10 puntos a las ofertas que propongan abonar la totalidad del precio de enajenación correspondiente a la parte en metálico (es decir, la cantidad ofertada como precio de licitación, menos la cantidad que resulte del presupuesto de ejecución de contrata –sin incluir el

Expte.- 7.143/19

Impuesto sobre el Valor Añadido- que figure en el Proyecto de Urbanización del área de intervención G-33-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza que sea aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento) en un plazo de tiempo no superior a 6 meses a contar desde la adjudicación del contrato y con 0 puntos aquéllas que se acojan al aplazamiento máximo del 70 % de dicho concepto en los términos fijados en este pliego, ponderándose el resto de ofertas de forma proporcional entre ambos extremos, con expresión y redondeo a dos decimales.

### 1.3.- MENOR PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE LA EDIFICACIÓN RESULTANTE..... Hasta 5 puntos

Se valorará hasta un máximo de 5 puntos de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = 5 \times \frac{Cf \ VRS_i - Cf \ VRS}{Cf \ VRS_{max} - Cf \ VRS}$$

Siendo, Cf VRS: Coeficiente de repercusión mínimo del solar fijado en la licitación 0,35

Cf VRS<sub>max</sub>: Coeficiente máximo de repercusión propuesto de entre las ofertas participantes en la licitación por el precio de la parcela ofertada.

Cf VRS<sub>i</sub>: Coeficiente de repercusión de la propuesta i respecto al precio ofertado por la parcela.

P<sub>i</sub>: puntuación obtenida.

### 1.4.- MENOR PLAZO PREVISTO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL AREA G-33-2 ..... HASTA 5 puntos

La disminución del plazo de ejecución hasta un mínimo de 18 meses de plazo de ejecución (3 meses baja máxima), se valorará con un máximo de 5 puntos de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = 5 \frac{PL - PL_i}{PL - PL_{min}}$$

Siendo, PL: Plazo establecido en los pliegos 21 meses.

PL<sub>min</sub>: plazo de la oferta mínima.

PL<sub>i</sub>: plazo por la oferta i.

P<sub>i</sub>: puntuación obtenida.

Expte.- 7.143/19

## **2.- CRITERIOS SUBJETIVOS HASTA UN MAXIMO DE 10 PUNTOS TOTALES**

### **2.1 SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA, AMBIENTAL O SOCIAL DEL EDIFICIO A CONSTRUIR EN LA PARCELA A DEL A.I. G-33-2 PGOU.....Hasta 5 puntos.**

Se otorgarán puntos a aquellas Ofertas que se comprometan a que la edificación que se lleve a cabo en la Parcela A a adjudicar disponga de un nivel prestacional superior en materia de sostenibilidad energética, ambiental o social al que resultare de la normativa exigible en el momento de su realización.

Se considerarán 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.

### **2.2 ACTUACIONES DE MEJORA EN EL PARQUE PIGNATELLI..... Hasta 5 puntos**

Se valorará, con hasta un máximo de 5 puntos, la proposición de actuaciones de mejoras en el actual parque Pignatelli, que podrán consistir en nuevos equipamientos, mobiliario o instalaciones, o la renovación o sustitución de elementos existentes, y, que deberán realizarse de forma simultánea a la urbanización del A.I. G-33-2 del PGOU de Zaragoza.

Dicha oferta deberá además quedar cuantificada en su equivalente económico al objeto de que, en el supuesto de que dichas actuaciones no fueran juzgadas como convenientes por el servicio municipal competente, pueda quedar sustituida por la ejecución de otras que fueran aceptadas o la entrega de cantidad económica por el Adjudicatario, todo ello en los términos que procedan.

## **DECIMA.- 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 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, procederá en acto público a dar cuenta en primer lugar del resultado de la calificación administrativa, de los licitadores excluidos y de la causa de exclusión, 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 la apertura de las proposiciones económicas contenidas en el Sobre C, que se celebrará en acto público, en el lugar y fecha que se notificará oportunamente a los oferentes.

Expte.- 7.143/19

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 económicas se encuentran en la Mesa en idénticas condiciones en que fueron entregados, procederá a dar cuenta en primer lugar del resultado de la baremación relativa a la documentación incluida en el Sobre B.

Acto seguido se dará lectura a las proposiciones económicas 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 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 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.

La Mesa de Contratación estará constituida e integrada por los siguientes componentes:

- Presidencia: Corresponderá al Sr. Consejero de Urbanismo y Equipamientos, 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 Area de Urbanismo y Equipamientos, y Gerente de Urbanismo.
- El Director de Servicios de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda, y Vicegerente de Urbanismo.

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 Equipamientos, y Gerente de Urbanismo, por funcionario en quien delegue; y el Director de Servicios de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda por un funcionario del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda.

Expte.- 7.143/19

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.

#### **UNDECIMA.- Forma de pago**

El precio de la parcela objeto de enajenación se satisfará al Ayuntamiento de Zaragoza de la siguiente forma:

A) Parte en especie, mediante la ejecución, a costa del adjudicatario del contrato, del Proyecto de Urbanización correspondiente al Area de Intervención G-33-2, que redactado externamente según contratación efectuada por el Ayuntamiento de Zaragoza, se encuentra aprobado inicialmente y sometido a información pública en virtud de acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza en fecha 30 de julio de 2020, cuyo presupuesto de ejecución por contrata asciende cautelarmente a 5.776.895.26 €, que podrá ser modificado a la baja en la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Con carácter previo a la adjudicación del contrato, habrá de constar la aprobación definitiva del indicado proyecto de urbanización que determinará las obras a ejecutar y su presupuesto definitivo que se tomará como única referencia, no pudiendo modificarse el mismo al alza ni a la baja, bien entendido que su ejecución forma parte de las obligaciones del presente contrato.

B) Parte en metálico. El adjudicatario del contrato habrá de satisfacer en metálico la cantidad que resulte de restar del precio de adjudicación del contrato, que será coincidente con su oferta económica, el importe a que asciende el coste del Proyecto de Urbanización del Area de Intervención G-33-2 que haya sido aprobado definitivamente por el órgano municipal competente, cuyo importe no podrá ser modificado ni al alza ni a la baja.

Con carácter general, la escritura pública de transmisión de dominio de la parcela de propiedad municipal objeto de enajenación habrá de formalizarse en un plazo de tiempo no superior a 6 meses a contar desde la adjudicación del contrato, previo o simultáneo abono por parte de los adjudicatarios de la totalidad de la parte del precio de adjudicación del contrato que haya de satisfacerse en metálico, a la que deberá añadirse el pago correspondiente a la totalidad el impuesto sobre el valor añadido, ya que la parte del precio a satisfacer en especie se efectuará a posteriori con la recepción definitiva de las obras de urbanización del Area de Intervención del Area G-33-2 a plena satisfacción de la Corporación Municipal, momento en que se entenderán cumplimentadas la totalidad de las obligaciones existentes para ambas partes de acuerdo con la oferta presentada.

No obstante lo anterior, el adjudicatario del contrato podrá solicitar a través de su oferta, que se aplase parte de la cantidad a satisfacer en metálico sin perjuicio de que en todo caso con anterioridad a la formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la parcela municipal objeto de enajenación satisfaga al Ayuntamiento de Zaragoza, al menos el 30% de la

Expte.- 7.143/19

cantidad que le corresponda satisfacer en metálico, quedando diferido el 70% restante de la parte en metálico a los plazos que señale en el calendario de pagos que acompañe a su oferta, bien entendido que la totalidad de la cantidad adeudada deberá satisfacerse con anterioridad a la recepción definitiva de las obras de urbanización. Asimismo, el adjudicatario del contrato habrá de abonar en dicho acto el importe total del impuesto sobre el valor añadido.

En este supuesto, el adjudicatario del contrato habrá de aportar la correspondiente garantía, mediante aval bancario que cubra la parte en metálico del precio de la enajenación que ha quedado diferido y pendiente de pago.

Dicho aval no será objeto de devolución, hasta que se abone la totalidad del precio del contrato tanto en metálico como en especie, constando la recepción definitiva de las obras que constituyen el Proyecto de Urbanización.

En caso de incumplimiento de las obligaciones relativas al pago del precio de la parcela, en los términos reseñados en la presente cláusula y 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.

#### **DUODECIMA.- 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:
  - Justificante de la constitución de la garantía definitiva por un importe del 5% del importe del precio de adjudicación del contrato, 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.

Expte.- 7.143/19

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 un plazo de tiempo no superior a 6 meses que comenzará a contar desde la adjudicación del contrato, todo ello en la forma prevista en la Cláusula Undécima del presente documento, en la que se reproducirán cuantas obligaciones establece para el adjudicatario el presente pliego, así como 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, mas el impuesto sobre el valor añadido correspondiente, salvo en el supuesto de aplazamiento de parte del precio del contrato a solicitud del adjudicatario del mismo según lo previsto en la Cláusula Undécima

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 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.

**DECIMOTERCERA.- Gastos a cargo del adjudicatario**

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

Serán de cuenta del adjudicatario los 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

Expte.- 7.143/19

inscripciones registrales.

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

**DECIMOCUARTA.- 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, contribuyendo a la regeneración urbana de los Antiguos Depósitos de Pignatelli, al abonarse parte del precio de adjudicación del contrato en especie mediante el costeamiento y la ejecución del Proyecto de Urbanización del Area de Intervención G-33-2 a que pertenece la propia parcela que se enajena.

En consecuencia, el adjudicatario quedará obligado a promover por sí mismo la edificación de viviendas en la parcela objeto de enajenación, a cuyos efectos deberá redactar y presentar para su aprobación, en un plazo de tiempo no superior a dos meses desde la adjudicación del contrato, un Estudio de Detalle que establezca las condiciones de coordinación arquitectónica entre los edificios residenciales, condición vinculante establecida por la aprobación definitiva de la Modificación Aislada nº 94 del vigente P.G.O.U.

Asimismo, el adjudicatario del contrato quedará obligado a presentar solicitud de licencia de obras de edificación (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 aprobación definitiva del Estudio de Detalle prescrito en el párrafo anterior, todo ello sin perjuicio de que su otorgamiento exija la previa aprobación por parte del órgano competente municipal del Proyecto de Urbanización del Area G-33-2.

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 y de las específicas contenidas en el presente pliego de condiciones, así como en la oferta presentada, 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 el presente Pliego que ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Zaragoza, tanto en la parte que se satisfará en metálico, como en la parte que se abona en especie asumiendo el coste y la ejecución del Proyecto de Urbanización del Area G-33-2 que aprobará el Ayuntamiento de Zaragoza

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.

Expte.- 7.143/19

- 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 en los términos establecidos por la legislación urbanística y el planeamiento que resulta de aplicación.
- 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, la ejecución del Proyecto de Urbanización que apruebe definitivamente el Ayuntamiento de Zaragoza para el Area de intervención G-33-2. Dicha urbanización habrá de iniciarse en un plazo de tiempo no superior a tres meses a contar desde que se le notifique al interesado la adjudicación del contrato, sin perjuicio de que pueda simultanear la misma con la ejecución de las obras de edificación, y habrán de ejecutarse las mismas cumplimentando los requisitos y plazos de ejecución que se establezcan en el propio Proyecto de Urbanización que apruebe definitivamente el Ayuntamiento de Zaragoza, especialmente los relativos a la clasificación exigida al contratista de las obras. No obstante lo anterior, el plazo de ejecución previsto en el Proyecto de Urbanización se minorará de acuerdo con la oferta que presente el adjudicatario del contrato.
- A realizar a su cargo las acometidas provisionales y definitivas de redes que afecten a la parcela.
- 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.

D.- El adjudicatario de la licitación pública 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.

E.- El adjudicatario definitivo de la licitación pública se subrogará, a la firma de la Escritura Pública de Compraventa, en todos los derechos y obligaciones dimanantes de la

Expte.- 7.143/19

titularidad de la parcela objeto de enajenación.

F.- Si el adjudicatario incumpliera las obligaciones establecidas en la presente Cláusula, no presentase el Estudio de Detalle prescrito o no iniciase las obras de construcción o urbanización dentro de los plazos señalados, no satisficiese el precio del contrato, más 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.

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.

#### **DECIMOQUINTA.- Condiciones de ejecución del Proyecto de Urbanización**

El Gobierno de Zaragoza aprobó con carácter inicial, en fecha 30 de julio de 2.020, el Proyecto de Urbanización del área G-33-2, redactado de oficio por seguirse el sistema de actuación del cooperacion, según proyecto técnico fechado en febrero de 2020 y Anejo 29: "Estudio económico y desglose de presupuesto" de junio de 2020, redactados ambos por la entidad mercantil LIGNUM, S.L.P.

La aprobación definitiva del proyecto de urbanización del área G-33-2 queda condicionada a la presentación de un texto refundido que de cumplimiento a los informes del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de fecha 16 de julio de 2020 y de fecha 23 de julio de 2020, sin perjuicio de todas aquellas prescripciones que se deriven de los informes de los servicios técnicos municipales pendientes.

Expte.- 7.143/19

Actualmente el proyecto de urbanización aprobado inicialmente incluye 6 áreas denominadas de la siguiente manera: Área G-33-2, conexión norte y sur con Parque Pignatelli, Sala Polivalente-Aparcamiento, Casa del Guarda y Sala de Filtros, Quiosco y Elementos Complementarios.

Según consta en el informe del Jefe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, de fecha 16 de julio de 2020, el presupuesto de ejecución por contrata, sin iva, de la totalidad de los ámbitos desarrollados en el proyecto de urbanización, asciende a la cantidad de 10.041.089.-€.

Sin embargo, en informe posterior de fecha 23 de julio de 2020, del Jefe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano y del Director de Servicios de Planificación y Diseño Urbano, se avanzan modificaciones a la baja en el presupuesto del proyecto en cuanto a 3 conceptos: la no realización del aparcamiento subterráneo bajo la zona del estanque, la modificación de la sección de conexión de la calle Santiago Guallar con Maestro Estremiana y por último en cuanto a las características materiales del proyecto, lo que supondrá acercar el presupuesto a lo previsto en el estudio económico de la Modificación Aislada 94, pendiente de determinar en el documento que se apruebe definitivamente.

La urbanización de la parte correspondiente al Área de Intervención G-33-2 contemplada en el proyecto que se ha aprobado inicialmente, y que deberá ejecutar el adjudicatario del contrato en concepto de parte del precio de enajenación de la parcela municipal se ha presupuestado en la cantidad de 5.776.895,26.-€ en concepto de presupuesto de ejecución por contrata, iva no incluido. Dicha cantidad podrá ser objeto de modificación en la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

#### A) Costes de las Obras e Instalaciones, Dirección facultativa y Otros.

Las obras de urbanización se construirán a riesgo y ventura del adjudicatario, quien asumirá la plena responsabilidad del buen fin de la obra, siendo el único responsable frente al Ayuntamiento o terceros perjudicados de los daños o accidentes causados durante la ejecución de la misma o durante el funcionamiento posterior.

La empresa adjudicataria asumirá la realización a su cargo exclusivo de la totalidad de las obras e instalaciones precisas para la urbanización de la ampliación del parque Pignatelli y su entorno a su nueva configuración conforme al proyecto de urbanización aprobado definitivamente.

Al adjudicatario le corresponde la contratación de los técnicos de la Dirección Facultativa y del Coordinador de Seguridad y Salud. Será realizada por técnicos competentes. Todos los gastos y costes que esto genere serán a cargo del adjudicatario.

La designación del equipo técnico que forme la Dirección Facultativa precisará con carácter previo a su contratación, la aceptación del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, siendo el servicio competente en la supervisión de las obras de urbanización, o en quien delegue.

Igualmente, con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, el adjudicatario deberá notificar al Ayuntamiento el equipo técnico legalmente autorizado asignado que formará la Dirección Facultativa de la obra así como el Coordinador de Seguridad y Salud.

En cuanto a las obras de urbanización que se desarrollarán sobre dominio público, el Ayuntamiento podrá exigir la sustitución del equipo técnico o de parte si por causas debidamente justificadas lo cree oportuno.

Expte.- 7.143/19

La Dirección Facultativa estará a disposición de la inspección municipal de las obras compuesta por el equipo de técnicos designados para ello por el Excmo. Ayuntamiento.

B) Ejecución de las Obras.

Las obras e instalaciones se ajustarán exactamente al proyecto de urbanización aprobado y a cualquier modificación, que se limitará a lo estrictamente imprescindible, como consecuencia de circunstancias no previsibles en el proyecto. Éstas se notificarán al Ayuntamiento y serán sometidas a aprobación municipal en los casos que afecten directa o indirectamente a obras de recepción municipal.

Las obras civiles y las instalaciones, se ejecutarán de acuerdo con los Reglamentos Oficiales en vigor y no podrán iniciarse ni ejecutarse sin la previa autorización de la Dirección Facultativa de la obra, siendo obligatoria la presencia a pie de obra de un técnico cualificado.

Las obras objeto de recepción municipal serán supervisadas por los Servicios Técnicos Municipales.

Ningún imprevisto durante la ejecución de las obras supondrá una merma en la calidad con respecto al proyecto aprobado, ni será revisable el contrato. La ejecución de las mismas es a riesgo y ventura del adjudicatario.

C) Condiciones específicas y particulares a cumplir durante el desarrollo de las obras

Deberán cumplimentarse aquellas que se Se establecerán en el Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto.

D) Condiciones generales para el desarrollo de las obras

Deberán cumplimentarse aquellas que se Se establecerán en el Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto.

E) Clasificación del contratista y revisión de precios

1.- Clasificación del contratista

Para poder optar a la adjudicación conjunta de todas las obras incluidas en el presente Proyecto, los contratista deberán acreditar su clasificación dentro de los siguientes grupos, subgrupos y categorías:

Clasificación: Grupo C, subgrupo 6; categoría del contrato: 5

Clasificación: Grupo E, subgrupo 1; categoría del contrato: 4

2.- Revisión de precios

Al tratarse de un plazo de obra inferior a dos años, no procede la revisión de precios.

F) Condiciones de suministro eléctrico

Las condiciones de suministro de los proyectos eléctricos, estimadas cautelarmente en unos 10.000 €, deberán ser abonados por el adjudicatario de la licitación pública en concepto de coste adicional a la ejecución del proyecto de urbanización.

Expte.- 7.143/19

En el supuesto de que las condiciones de suministro de los proyectos eléctricos reseñadas en el párrafo anterior sean anticipadas por el Ayuntamiento de Zaragoza, dicho costo será repercutido al adjudicatario del contrato con carácter previo a la tramitación de la escritura pública de transmisión de dominio de la finca.

#### **DECIMOSEXTA.- 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.

#### **DECIMOSEPTIMA.- 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 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 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 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, de acuerdo con los principios de la indicada Ley de Contratos del Sector Público, según establece el Art. 9 de dicho cuerpo legal.

Expte.- 7.143/19

2.- 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 pudiere corresponderle, acepta expresamente la sumisión a los Juzgados y Tribunales que tengan sede en Zaragoza

I. C. de Zaragoza, a 4 de septiembre de 2020.

