

Expte. - 475.185/2020

**PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO- TÉCNICO ADMINISTRATIVAS QUE REGIRAN LA LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA ENAJENACIÓN A LA OFERTA ECONÓMICA MÁS VENTAJOSA CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LA PARCELA MUNICIPAL UR-1 DE LAS RESULTANTES PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-57-3 DE ESTA CIUDAD DE ZARAGOZA, DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN.**

**PRIMERA.- Consideraciones generales**



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

Con estos antecedentes, 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 Área de Intervención en suelo urbano F-57-3, donde es titular dominical, entre otras, de la parcela UR-1 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza en fecha 21 de Febrero de 2020, parcela que procede de las cesiones obligatorias del aprovechamiento lucrativo, con arreglo a la legislación aplicable, iniciando los trámites 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 cooperativas de viviendas o entidades sin ánimo de lucro, como promotores y entidades con ánimo de lucro.

*Los criterios establecidos en el presente pliego para la elección del adjudicatario de la parcela objeto de licitación pública valoran en menor porcentaje la mejora económica. Por el contrario se prima la valoración del carácter técnico de los mismos, teniendo 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, concentran los criterios de valoración que regirán la licitación.*

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).

Expte.- 475.185/2020

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 UR-1 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención en suelo urbano F-57-3 en Valdefierro, aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza en fecha 21 de febrero de 2020, *con el objeto de que se construyan en la misma un total de 90 viviendas protegidas de Aragón. El ámbito cuenta con Proyecto de Urbanización cuyo Texto refundido fue aprobado en fecha 7 de marzo de 2019 y se encuentra en fase de ejecución.*

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:

DESCRIPCIÓN.- "URBANA, constituye la parcela UR 1 de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación del Área de Intervención F-57-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con forma de U abierta hacia el sur. Linda: Al Norte, con la calle de la Dalia; al sur, con viario público de nueva creación, al Este con con el conocido como Corredor Oliver-Valdefierro y al Oeste, con la calle Biel. Tiene una superficie de 2.390 m<sup>2</sup> de suelo."

TITULO.- Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza en virtud de cesión gratuita y obligatoria del 10% del Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

INSCRIPCIÓN.- Se encuentra inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad de Zaragoza, al Folio 134, Tomo 3997, Libro 2208, Finca Registral N.º 95026 y se encuentra inventariada como bien patrimonial en el Inventario General de Bienes de la Corporación, bajo en n.º de I.G.B.: 4890-I.

LIMITACIONES, CARGAS Y GRAVÁMENES.- Libre de cargas por su procedencia y libre de cargas de nueva creación.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.- Se le adjudica una edificabilidad de diez mil quinientos cuarenta con ochenta metros cuadrados (10.540,80 m<sup>2</sup>) de techo edificable, siendo su

Expte.- 475.185/2020



zonificación la de residencial permitiendo un bloque lineal o abierto destinado a vivienda sometida a régimen de protección pública de precio máximo y con un número máximo de 90 viviendas protegidas.

**OTRAS CIRCUNSTANCIAS.-** Está pendiente la aprobación de una operación jurídica complementaria que establezca la servidumbre para la colocación de un CT que permita el suministro eléctrico, según proyecto de electrificación aprobado.

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 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, que de acuerdo con el informe emitido por la Unidad de Proyectos y Valoraciones del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, fechado el 27 de mayo de 2021, se establece en DOS MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS (2.315.886 €).

No obstante lo anterior, los licitadores podrán mejorar el tipo de licitación al alza, acreditando bajo su responsabilidad que el precio ofertado no excede del valor máximo de repercusión del suelo y la urbanización establecido en el apartado 3 del artículo 8 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, o la que esté en vigor, renunciando a exigir cualquier responsabilidad al Excmo. Ayuntamiento por este extremo.

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 está incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, que será

Expte.- 475.185/2020

repercutido al adjudicatario del Concurso 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 al concurso público, la constitución de fianza provisional

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.

Todos los documentos en los que se constituya la garantía definitiva deberán ser conformados y fiscalizados por el Área Técnica de la Función Interventora 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.

Expte.- 475.185/2020

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

Podrán concurrir a la presente licitación, tanto Cooperativas de Viviendas y Entidades sin ánimo de lucro, como personas físicas o jurídicas, bien sean Promotores, Constructores o Entidades con ánimo 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.

No podrán tomar parte en la misma aquellas Cooperativas de Viviendas y Entidades con o sin 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.

### **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), cuyo plazo comenzará a partir del día siguiente a su publicación en el B.O.A. y finalizará a las 13 h. del 30 de Agosto de 2021.

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.

Expte.- 475.185/2020

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.

### SÉPTIMA.- 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 UR-1 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-57-3 (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.

#### 1.- SOBRE A: llevará el subtítulo "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"

1. Todos los licitadores que deseen tomar parte en la licitación pública bien sean personas físicas, promotores, constructores o Entidades con o son 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.

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.

Las Cooperativas de viviendas y Entidades sin ánimo de lucro presentarán Escritura de Constitución y modificación, en su caso, inscrita en el correspondiente Registro Oficial de Cooperativas.

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.

Expte. - 475.185/2020



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.
- 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.  
En caso de Cooperativas o Entidades sin ánimo de lucro dichas declaraciones deberán ser formuladas por el Secretario o Presidente de la Cooperativa o Entidad sin ánimo de lucro.
- 1.6. Obligaciones Tributarias 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.

Expte.- 475.185/2020

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 una Memoria por parte de la entidad licitadora, que acredite con la documentación pertinente la solvencia organizativa, económica, financiera y el oferente aportará una Declaración de forma expresa en la que se responsabilizará de que el precio ofertado no excede del valor máximo de repercusión del suelo y la urbanización establecido en el apartado 3 del artículo 8 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, o la que esté en vigor, renunciando a exigir cualquier responsabilidad al Excmo. Ayuntamiento por este extremo. Y 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 licitadora, 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, lo que se acreditará mediante la relación de trabajos realizados de similares características en solares, por parte de la entidad licitadora 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, 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 casetas para oficinas de las obras.*

1.8. *En el caso de Cooperativas o Entidades sin ánimo de lucro; Documentación que justifique los derechos y obligaciones de los socios de las cooperativas de viviendas, a cuyos efectos se aportarán los Estatutos Sociales, Reglamento Interno si existiera, contrato de incorporación de cada uno de los socios, así como cualquier otro documento en el que queden reflejadas todas las particularidades de la relación Socio-Cooperativa o participe-comunidad.*

Expte.- 475.185/2020



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 RELATIVA A LA PARCELA UR-1 DEL AREA F-57-3 "**

El sobre B, que llevará el subtítulo "documentación técnica de la parcela UR-1 el Área de Intervención F-57-3", se presentará incluyendo en el mismo toda la documentación gráfica y escrita tal y como a continuación se señala :

Toda la documentación gráfica se presentará en formato DIN A3 y toda la documentación que sea sólo escrita en formato DIN A4 con un máximo de 30 hojas.

Toda la documentación se presentará en un único soporte informático consistente en un dispositivo de almacenamiento USB. Los formatos de archivo serán, XLS, formato DWG para los documentos gráficos y DOCX para textos. Toda la documentación se presentará también en PDF.

Se presentará conforme a los siguientes APARTADOS:

### **APARTADO 1.- ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO**

Anteproyecto de la propuesta de las obras a ejecutar y memoria descriptiva y justificativa de la solución. Se incluirá:

- Planos de todas las plantas proyectadas, secciones y alzados, así como plano de emplazamiento.

- Memoria general que exprese las ideas fundamentales y características generales de la propuesta en sus aspectos funcionales, formales, constructivos y económicos, así como en lo relativo a las medidas ambientales planteadas.

Cuadros de superficies útiles, construidas y edificadas, desglosados por usos urbanísticos y con detalle de las superficies de garajes y otros usos integrados en el programa de necesidades.

- Memoria de calidades y servicios vinculantes del edificio y de las viviendas.
- Dotación de aparcamientos y trasteros.
- Diseño de las viviendas (zonas abiertas cerradas, estancia principal y dormitorios) y de las zonas comunitarias.
- Avance del presupuesto con costes de la ejecución de las obras.

Expte.- 475.185/2020

Aceptación expresa suscrita por el licitador de que el Proyecto de Obra responderá, sin contravenciones, a las determinaciones contenidas en la ordenación urbanística y a la normativa de vivienda aplicable en cada caso.

## APARTADO 2.-MEJORAS SOBRE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Se otorgarán puntos a aquellas Ofertas que se comprometan a que la edificación que se lleve a cabo en la Parcela a adjudicar disponga de un nivel prestacional que mejore en materia de eficiencia energética y sostenibilidad medioambiental y social al que resultare con carácter general de la normativa exigible en el momento de su realización.

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

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

Este documento deberá venir firmado por el ofertante, teniendo la consideración de vinculante, siendo exigible en todos sus aspectos al Proyecto Edificatorio para el cual se obtenga licencia y posteriormente al resultado edificatorio, por lo que cualquier contravención se entenderá incumplimiento de la oferta y dará lugar a las consecuencias pertinentes según el Pliego.

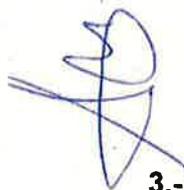
## APARTADO 3.- PROGRAMA DE PROMOCIÓN

Se presentará un Programa de la promoción, que incluirá: Plazo de solicitud de Licencia de obras y calificación provisional; Plazo de ejecución de las obras; Plazo de solicitud de calificación definitiva y Plazo de entrega de las viviendas.

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

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

Expte.- 475.185/2020



### 3.- SOBRE C: DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA

#### APARTADO 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA Y EL CUMPLIMIENTO DEL PRECIO OFERTADO CONFORME A LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

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

#### APARTADO 2.- DECLARACIÓN DE FORMA EXPRESA

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

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

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

#### **8.1 VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS CONTENIDOS EN EL SOBRE B DE LA LICITACIÓN PÚBLICA**

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

Expte.- 475.185/2020

**APARTADO 1.- ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO. HASTA UN MÁXIMO DE 35 PUNTOS**

Se valorará especialmente lo siguiente:

- La calidad de las viviendas resultantes, (orientación de las distintas piezas habitables, distribución general, relación de superficies útil/edificable, cerrada-abierta, soleamiento, etc)
- Diseño y propuesta de zonas comunes.
- Imagen del edificio, resolución de fachadas, sistema de protección de envolventes .
- Calidades de acabados, instalaciones y equipamiento de las viviendas.

**APARTADO 2.- MEJORAS SOBRE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA. HASTA UN MÁXIMO DE 25 PUNTOS**

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

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

**APARTADO 3.- PROGRAMAS DE PROMOCIÓN. HASTA 10 PUNTOS.**

Se valorarán los Programas de Promoción que impliquen, de forma razonada atendiendo a los plazos ordinarios, la máxima celeridad en su ejecución material y entrega a sus usuarios finales, incluyendo la solicitud de las autorizaciones pertinentes.

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

**8.2 VALORACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA CONTENIDA EN EL SOBRE C. HASTA UN MÁXIMO DE 30 PUNTOS:**

El licitador que presente el precio de licitación más alto, y que no sea

Expte.- 475.185/2020



considerado incompatible con la normativa sectorial de vivienda de protección pública, obtendrá la máxima puntuación, correspondiendo a los restantes licitadores la puntuación que resulte de la siguiente fórmula:

$$PTi = \frac{OFi - P}{OFmax - P} * 23 + 7$$

Donde;

PTi: puntuación obtenida por la oferta i.

P: precio de licitación propuesto en el Pliego.

OFmax: precio de la máxima oferta.

OFi: precio propuesto por la oferta i.

### **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 que deberá constar inexcusablemente, no pudiéndose subsanar su falta de presentación.

La Mesa de Contratación en el lugar y fecha indicados 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.

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.

Expte.- 475.185/2020

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 a resolver la adjudicación en los términos establecidos en la legislación aplicable. El plazo máximo para la adjudicación del contrato será de tres meses a contar desde el siguiente al de la apertura de las proposiciones, transcurrido el cual, los licitadores admitidos tendrán derecho a retirar su proposición.

La Mesa de Contratación constituida al efecto, 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 Área de Urbanismo y Equipamientos, y Gerente de Urbanismo.
- La Jefe de Departamento 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 el Vigerente de Urbanismo, la Jefe del Departamento de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda por el Jefe de Servicio de Administración de Suelo y Vivienda.

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.

Expte.- 475.185/2020



### **DÉCIMA.- Forma de pago**

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

- El 20% del importe de la adjudicación, se abonará en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la adjudicación del contrato.
- El 80% del importe restante se satisfará en el momento de formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la parcela que deberá realizarse en un plazo no superior a seis meses desde la notificación de la adjudicación del contrato, cifra a la que deberá añadirse la totalidad del importe correspondiente al impuesto sobre el valor añadido.

No obstante lo anterior , el adjudicatario del contrato podrá comunicar previamente a la formalización de dicha escritura pública, el aplazamiento del 80% del importe del contrato como máximo hasta el otorgamiento de la licencia urbanística, sin perjuicio de que aporte la correspondiente garantía, mediante aval bancario que cubra dicha cantidad, 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 el pago de la parte del precio aplazado y en la ejecución de las viviendas, trasteros y garajes en los términos que deriven de la oferta presentada.

En este último caso, el pago total del precio de la parcela habrá de efectuarse antes de la finalización del ejercicio 2022.

En cualquier supuesto, la totalidad del IVA de la enajenación deberá abonarse en el momento del devengo, es decir al formalizarse la escritura pública de transmisión de dominio de la finca.

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

En caso de incumplimiento de las obligaciones relativas al pago del precio de la parcela, 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.

Expte.- 475.185/2020



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 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 Área Técnica de la Función Interventora de la Intervención General, tras lo cual se unirán al expediente.
- Justificante del abono de la tasa por anuncios.
- Justificante del pago del 20% del precio del contrato

Si el adjudicatario incumpliere dentro del plazo establecido de un mes la obligación de constitución de garantía definitiva, el pago del 20% del precio del contrato 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 un plazo de tiempo no superior a tres meses a contar desde la adjudicación del contrato, en la que se reproducirán cuantas obligaciones establece para el adjudicatario la oferta presentada a la licitación, que le resulta vinculante.

No obstante lo anterior, el adjudicatario podrá acogerse a la posibilidad de aplazar el pago del 80% del precio del contrato en las condiciones expuestas anteriormente.

Dicha escritura pública no se formalizará hasta el momento en que el adjudicatario de la parcela acredite el pago del 80% del precio de adjudicación, más la totalidad del impuesto sobre el valor añadido correspondiente a la operación de venta.

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:

Expte.- 475.185/2020

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.

### **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 seis meses, que comenzarán a contar desde la fecha en que se le notifique la condición de adjudicatario del contrato.

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, 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.

B.- El adjudicatario deberá abonar:

Expte.- 475.185/2020



- 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, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la notificación de la adjudicación, 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 adjudicación

Expte.- 475.185/2020



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 seis meses, a contar desde que se le notifique la condición de adjudicatario del contrato.

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

G.- 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 satisficase 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.

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

Expte.- 475.185/2020

- 
- 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 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 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, según establece el Art. 4 de dicho cuerpo legal.

Expte. - 475.185/2020

2.- En su virtud, y tratándose de un contrato excluido del ámbito de la Ley9/2017 de Contratos del Sector Público, que tiene naturaleza jurídica privada, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan con ocasión de la preparación, adjudicación, efectos y extinción del mismo. El Ayuntamiento de Zaragoza y el adjudicatario del contrato, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiese corresponderle, acepta expresamente la sumisión a los Juzgados y Tribunales que tengan sede en Zaragoza.

I.C. de Zaragoza, a 1 de julio de 2021.

LA JEFE DE DEPARTAMENTO DE  
ESTUDIOS Y PROGRAMAS  
DE SUELO Y VIVIENDA



Fdo. Ana De la Hera Garbati

EL VICEGERENTE DE URBANISMO



Fdo: Pedro Marín Ballabriga

