

Expte nº 63/2013

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES ESPECIFICAS Y DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA

CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO, EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y EXPLOTACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL ANTIGUO “CUARTEL DE PONTONEROS” EN EL ENTORNO DE LA PLAZA JOSÉ MARÍA FORQUÉ PARA DESTINARLOS A RESIDENCIA COMUNITARIA, USOS UNIVERSITARIOS, CULTURALES, LOCALES Y ESTACIONAMIENTOS.

Procedimiento | Abierto | Adjudicación | Oferta Económicamente Más Ventajosa

Aprobado por el Gobierno de Zaragoza en su reunión del día 20/12/2013

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

- 1.- Naturaleza del contrato y legislación aplicable
- 2.- Definición del objeto del contrato
- 3.- Actuaciones preparatorias del contrato
- 4.- Tipo de contrato y sistema de adjudicación
- 5.- Entidad contratante y órgano de contratación
- 6.- Publicidad
- 7.- Finalidad, objeto y uso de la explotación
- 8.- Condiciones económicas del contrato
- 9.- Duración de la concesión
- 10.- Titular de la concesión

CAPÍTULO SEGUNDO. LICITACIÓN

- 11.- Requisitos de presentación y acreditación del licitador
- 12.- Criterios de valoración a efectos de la adjudicación
- 13.- Garantía provisional
- 14.- Presentación de proposiciones
- 15.- Mesa de Contratación
- 16.- Procedimiento de adjudicación
- 17.- Efectos de la propuesta de adjudicación. Renuncia o desistimiento

CAPÍTULO TERCERO. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN

- 18.- Garantía definitiva
- 19.- Órgano de Contratación y adjudicación del contrato.
- 20.- Póliza de responsabilidad civil
- 21.- Formalización del contrato

CAPÍTULO CUARTO. PROYECTO, DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

- 22.- Riesgo y ventura
- 23.- Proyecto de ejecución de las obras
- 24.- Comprobación del replanteo
- 25.- Plan de Seguridad y Salud
- 26.- Programa de trabajo
- 27.- Interpretación del proyecto
- 28.- Dirección de las obras y responsable del contrato
- 29.- Plazo de ejecución de las obras
- 30.- Penalidades por incumplimiento de obligaciones contractuales durante la ejecución de la obra
- 31.- Modificación del proyecto
- 32.- Suspensión de las obras
- 33.- Ejecución de las obras por terceros
- 34.- Relaciones valoradas
- 35.- Terminación de las obras

CAPÍTULO QUINTO. EXPLOTACIÓN DE LA OBRA

- 36.- Duración y prórroga de la concesión
- 37.- Penalidades por incumplimiento del concesionario
- 38.- Responsabilidad del concesionario por daños y perjuicios
- 39.- Modificación de la obra durante la concesión
- 40.- Secuestro de la concesión
- 41.- Cesión de la concesión

CAPÍTULO SEXTO. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

- 42.- Derechos del concesionario
- 43.- Financiación de las obras
- 44.- Financiación privada
- 45.- Retribución del concesionario

- 46.- Revisión de los costes de explotación
- 47.- Mantenimiento del equilibrio económico del contrato
- 48.- Subcontratación
- 49.- Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario
- 50.- Uso y conservación de la explotación
- 51.- Medidas de contratación con empresas que estén obligadas a tener en su plantilla trabajadores con discapacidad
- 52.- Obligaciones laborales, sociales y medioambientales
- 53.- Barreras arquitectónicas
- 54.- Régimen de faltas y sanciones por incumplimiento
- 55.- Criterios de evaluación de la calidad del servicio ofrecida por el concesionario
- 56.- Propiedad intelectual
- 57.- Protección de datos

CAPÍTULO SÉPTIMO. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

- 58.- Cumplimiento de la concesión y reversión de la obra pública
- 59.- Devolución y cancelación de la garantía definitiva correspondiente a la fase de explotación
- 60.- Resolución del contrato
- 61.- Prerrogativas y derechos de la entidad concedente
- 62.- Revisión de decisiones y Tribunales competentes

ANEXO I. Modelo de proposición económica

ANEXO II. Modelo de aval

ANEXO III. Anteproyecto

ANEXO IV. Estudio de viabilidad

ANEXO V. Addenda Convenio Universidad de Zaragoza

ANEXO VI. Informe urbanístico

ANEXO VII. Estudio previos para la adaptación del proyecto de Centro de Patrimonio Municipal de Zaragoza en el antiguo Cuartel de San Agustín

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES ESPECIFICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO, EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y EXPLOTACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL ANTIGUO “CUARTEL DE PONTONEROS” EN EL ENTORNO DE LA PLAZA JOSÉ MARÍA FORQUÉ PARA DESTINARLOS A RESIDENCIA COMUNITARIA, USOS UNIVERSITARIOS, CULTURALES, LOCALES Y ESTACIONAMIENTOS.

CAPÍTULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

1.- Naturaleza del contrato y legislación aplicable.

A todos los efectos, este contrato se considera administrativo y se entiende celebrado a riesgo y ventura del adjudicatario y se regirá por las cláusulas contenidas en este Pliego y en el de Prescripciones Técnicas y, para todo lo no previsto en él, por la normativa vigente en materia de contratación administrativa; así, fundamentalmente, por la Ley de Contratos del Sector Público, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSF), y en cuanto no se oponga a lo establecido en el TRLCSF, el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, por la legislación sectorial específica, por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre (RGLCAP). También serán de aplicación, en todo lo que no se oponga a la normativa de contratación vigente y, en concreto al régimen de concesión de obra pública, el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón y, en su caso la legislación vigente en la materia de la Comunidad Autónoma de Aragón y la de la Unión Europea.

Para las obras de edificación será de aplicación, con carácter supletorio, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, a excepción de lo dispuesto sobre garantías de suscripción obligatoria al no producirse la transmisión de la titularidad de los inmuebles.

2.- Definición del objeto del contrato.

Será objeto del contrato a que se refiere este pliego la Concesión de obra pública para la redacción del proyecto, ejecución de las obras y explotación de los inmuebles del antiguo cuartel de Pontoneros en el entorno de la plaza José María Forqué para destinarlos a residencia comunitaria, usos universitarios, culturales, locales y estacionamientos, según el Pliego de Cláusulas Administrativas y Prescripciones Técnicas y sus anexos, cuyo conjunto de documentos integrantes tendrá carácter contractual.

Las zonas o terrenos para la ejecución de actividades complementarias comerciales susceptibles de aprovechamiento económico diferenciado que, en su caso, incluya la obra pública, según lo establecido en el Anteproyecto y Estudio de Viabilidad, quedarán sujetas al principio de unidad de gestión y control de la entidad concedente y de Zaragoza Vivienda, y serán explotados conjuntamente con la obra por el concesionario o a través de terceros, en los términos establecidos en el citado documento y se implantarán de conformidad con lo dispuesto en el mismo y, en su caso, con lo determinado en la legislación o el planeamiento urbanístico que resulte de aplicación.

Los bienes e instalaciones incluidos en la zona de actividades complementarias se entregarán al Órgano de Contratación al término de la concesión en la forma establecida en la cláusula 58. “Cumplimiento de la concesión y reversión de la obra pública” del presente pliego.

3.- Actuaciones preparatorias del contrato.

En cumplimiento de lo establecido en del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSF) relativo a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obra pública, la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. ha realizado las siguientes acciones:

3.1.- Estudio de viabilidad.

Con fecha 15 de julio de 2010 el Gobierno de Zaragoza encargó a Zaragoza Vivienda la realización de los estudios la realización de los trabajos encaminados a establecer los extremos y condiciones para conocer el estado físico, viabilidad urbanística, coste económico de las obras de rehabilitación y de nueva construcción a ejecutar, aprovechamientos y futuros usos de los inmuebles de titularidad municipal sitios en la calle Madre Rafols, 4 (antiguo cuartel Sangenis) y Madre Rafols, 8 (antiguas viviendas del cuartel).

Con fecha 16 de julio de 2012, el Gobierno de Zaragoza encargó a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. la adaptación de estudio de viabilidad, la redacción de anteproyecto y de pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas para la contratación de obra en régimen de concesión de los inmuebles municipales sitios en calle Madre Rafols, nº 4 y 8 para destinarlos a residencia comunitaria, espacios para usos universitarios y culturales, locales y aparcamientos.

En cumplimiento de dichos acuerdos Zaragoza Vivienda realizó el Estudio de Viabilidad previsto en el artículo 128 del TRLCSP, documento que fue aprobado por el Gobierno de Zaragoza en fecha 24 de enero de 2013 y sometido a información pública por el plazo de un mes.

3.2.- Anteproyecto.

Dando cumplimiento al Acuerdo de Gobierno de Zaragoza de fecha 12 de julio de 2012, Zaragoza Vivienda realizó la adaptación del Estudio de viabilidad y la redacción del Anteproyecto denominado "Anteproyecto de rehabilitación y obra nueva de los inmuebles municipales sitios en calle Madre Rafols, nº 4 y 8, antiguo cuartel de Sangenis o de Pontoneros", de los que se dio cuenta al Órgano de Gobierno en sesión de fecha 24 de enero de 2013, prosiguiendo las actividades encomendadas, sometiendo a información pública ambos documentos por el plazo de un mes mediante publicación en el BOP, nº 49 de fecha 1 de marzo.

3.3.- Resultado del período de información pública.

Concluido el plazo para formular alegaciones, sin haberse efectuado, el Gobierno de Zaragoza, visto el informe urbanístico del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, acordó aprobar con fecha 23 de diciembre de 2013 el Estudio de viabilidad económico-financiera y el Anteproyecto de rehabilitación y obra nueva de dichos inmuebles.

3.4.- Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Asimismo, la Gerencia de Urbanismo, cumpliendo con el encargo de Gobierno de Zaragoza, de tramitación para la ampliación de los usos establecidos por la normativa urbanística en las dos parcelas de la calle Madre Rafols, nº 4 y 8, redactó modificación aislada nº 97 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, al objeto de añadir los usos de enseñanza, asistencia y bienestar social, respectivamente a las parcelas de equipamiento SGU (PU) 3.06 y 3.22, sitas en calle Madre Rafols, nº 4 y 8, según proyecto redactado de oficio por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, fechado el 20 de diciembre de 2012, modificación que fue aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28 de junio de 2013. (BOP 17-7-2013)

3.5.- Documentación de carácter contractual.

El conjunto de documentos integrantes del Anteproyecto de construcción y explotación de la obra aprobado, tales como: Memoria descriptiva, planos de situación, generales y de conjunto, presupuesto de ejecución de las obras; el estudio relativo al régimen de utilización y explotación del inmueble, con las variantes, adaptaciones, modificaciones o mejoras, incorporadas por el adjudicatario en su propuesta y aceptadas por el Órgano de Contratación; y el presente pliego de condiciones y sus anexos tendrán carácter contractual.

4.- Tipo de contrato y sistema de adjudicación.

4.1.- El tipo de contrato será de Concesión de Obra Pública para el objeto expresado en la Cláusula 1.

4.2.- La forma de adjudicación será por procedimiento Abierto a la Oferta Económicamente Más Ventajosa.

La forma de adjudicación y el procedimiento se han establecido sobre la base de las Instrucciones Internas de Contratación de Zaragoza Vivienda y por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSPP) en aquellos aspectos que le son de aplicación.

5.- Entidad contratante y órgano de contratación.

La entidad contratante es el Ayuntamiento de Zaragoza, correspondiendo las funciones de Órgano de Contratación al Gobierno de Zaragoza.

“El Gobierno de Zaragoza es el órgano que bajo la presidencia del Alcalde, colabora de forma colegiada en la función de dirección política que a éste corresponde y ejerce las funciones ejecutivas y administrativas que la Ley y el Reglamento Orgánico le confieren.”

6.- Publicidad.

Respondiendo a los principios establecidos en el artículo 1 de la TRLCSPP de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos, la Sección de Contratación de Zaragoza Vivienda publicará los anuncios de los contratos a celebrar conforme a lo previsto en la citada ley, con arreglo al procedimiento que se indica a continuación, no siendo precisa su publicación en el Boletín Oficial del Estado, en el Boletín Oficial de Aragón y/o el Boletín Oficial de la Provincia, a tenor de lo dispuesto en el artículo 190 TRLCSPP, aparta 1.b), entendiéndose que se satisface el principio de publicidad mediante la publicación efectuada en el «Diario Oficial de la Unión Europea» y la inserción de la correspondiente información en el Perfil de Contratante, sin perjuicio de la utilización de medios adicionales con carácter voluntario,

Sitios de publicación

D.O.U.E. La publicación de anuncios en el Diario Oficial de la Unión Europea se realiza a través del portal de la contratación pública europea (SIMAP) que proporciona informaciones de base, enlaces y herramientas de intercambio automático entre compradores públicos y empresas interesadas en aprovechar las oportunidades de contratación pública en Europa, mediante el enlace: http://simap.europa.eu/index_es.html

Página Web La publicación de anuncios por procedimientos electrónicos, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 53 del TRLCSPP se realiza a través de su Perfil de Contratante alojado en la página Web de Zaragoza Vivienda a través del portal institucional www.zaragozavivienda.es En el que figuran las Instrucciones Internas de Contratación y los Contratos Publicados, cuyo acceso se realiza mediante el enlace:

www.zaragoza.es/ciudad/gestionmunicipal/contratos/zaragozavivienda

que permite acceder al contenido de los Pliegos, sus anexos, el anuncio de licitación y el estado de tramitación, así como otros datos de interés, teléfonos de contacto o correos electrónicos.

Tablón de anuncios de Zaragoza Vivienda.

El Tablón de Anuncios de Zaragoza Vivienda se encuentra ubicado en la planta baja de su domicilio social sito en la calle San Pablo nº 61, 50003 Zaragoza (España). El texto del anuncio se inserta en dicho tablón el día anterior al inicio del plazo de licitación según expresa la diligencia contenida en el mismo y expedida por el Secretario de la Mesa de Contratación.

7.- Finalidad, objeto y uso de la explotación.

7.1.- Finalidad.

El presente procedimiento tiene su origen en el encargo que el Gobierno de Zaragoza realiza a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. mediante acuerdo de fecha 23 de julio de 2009 por el que acordó encomendar a la Sociedad la contratación de la redacción de un estudio para la revitalización del Centro Histórico de Zaragoza y su integración en la candidatura de Zaragoza a la Capitalidad Cultural Europea 2016.

Dicho estudio de revitalización del Centro Histórico de Zaragoza desarrolló 16 propuestas que se inician con las que plantean favorecer el debate y la participación y continúan con un conjunto de medidas urbanísticas necesarias para mejorar la habitabilidad y la calidad del espacio público del Centro Histórico, a través de la cultura, la innovación, la creatividad, el comercio y el turismo. El propio documento proponía un proceso de participación a través del cual las propuestas debían mejorarse y convertirse en un documento colectivo para conseguir un espacio más humano, dinámico y habitable, motor cultural de la ciudad.

Entre dichas propuestas se encuentra la denominada El Centro Histórico: Territorio Erasmus, convertido en una alternativa de crecimiento, basada en la posición estratégica del Centro Histórico, equidistante de los tres campus existentes (San Francisco, Río Ebro y Miguel Servet) y en su óptima comunicación en transporte público, que a su vez incluye actuaciones sobre edificios y espacios dentro del Centro Histórico, donde se podrían situar usos universitarios, como el del Antiguo Cuartel de Sangenis (Pontoneros) que se considera adecuado para la ubicación de un centro residencia para estudiantes y/o profesores, con espacios para intercambio, formación, etc., así como actividades culturales abiertas a la ciudad, configurando un potente y polifuncional centro universitario.

Dentro del proceso de participación de diversas entidades y colectivos, la Universidad de Zaragoza remitió un documento suscrito en fecha 15 de febrero de 2010 por el Rector en el que se plantea como objetivo prioritario de la Universidad de Zaragoza “la potenciación del Centro Histórico como centro cultural de excelencia” y entre las propuestas para la revitalización del Casco Histórico de Zaragoza se encuentran la de un alojamiento residencia versátil, que debería incluir servicios de alojamiento, zonas de ocio, gimnasio, salas de estudio, etc.

De la propuesta realizada por el Ayuntamiento, la Universidad considera que el edificio más apropiado es el antiguo Cuartel de Sangenis (Pontoneros), en la calle Madre Rafols, en el cual existe además terreno para poder edificar de forma más amplia y conseguir un aumento importante de plazas para estudiantes universitarios de grado, postgrado, estudiantes internacionales así como profesores e investigadores visitantes.

Teniendo en cuenta la vigencia de dicho objetivos y en desarrollo de las diferentes líneas de actuación incluidas en el Plan Integral del Casco Histórico, el Ayuntamiento de Zaragoza ha considerado la oportunidad y conveniencia de continuar trabajando en esta iniciativa a través de la contratación de la concesión que se pretende y que tiene como finalidad la puesta en valor de los diferentes elementos arquitectónicos que componen el antiguo recinto del Cuartel de Sangenis, su rehabilitación, completada con la construcción de elementos de nueva planta y la implantación y explotación de los diferentes usos

(residencial, cultural, comercial, etc.) dirigidos al mundo universitario que coadyuven de manera definitiva al consolidación y revitalización de esta parte del Casco Histórico

7.2.- Objeto.

El objeto del presente procedimiento es la adjudicación de la concesión de obra y explotación, en los términos establecidos en la legislación vigente, de los inmuebles del antiguo cuartel de Pontoneros en el entorno de la plaza José María Forqué para destinarlos a residencia comunitaria, usos universitarios, culturales, locales y estacionamientos.

La zona de la actuación se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado, con planeamiento recogido perteneciente al entorno Pignatelli, siendo de aplicación las determinaciones del PE U-3-1/2 correspondientes a los ámbitos de gestión 9 y 10 del mismo. Abarca el conjunto de edificios del denominado Antiguo Cuartel de Convalecientes o de Sangenis (que denominaremos en lo sucesivo como "Edificio CUARTEL") y el edificio concebido para albergar las viviendas de los oficiales del Cuartel de Pontoneros (en lo sucesivo "Edificio VIVIENDAS") y el resto de espacios incluidos en los citados ámbitos.

La propuesta contenida en el Anteproyecto aprobado se resume a continuación, acompañándose el documento completo que constituye el Anexo III del presente pliego. En el mismo se ha desarrollado un Centro para residencia de estudiantes universitarios, que abarca el conjunto de los edificios, y que puede alojar tanto a estudiantes, nacionales o extranjeros, como a profesores, asociados, investigadores que realicen trabajos que precisen estancias en Zaragoza, incluso en periodo no lectivo

Estos espacios se podrán establecer en cada uno de los solares asignándoles usos compartidos entre los edificios, o individualizados en cada parcela, o externalizándolos en todo o en parte. Según el programa de necesidades que los ofertantes propongan para esta actuación

El número de alojamientos establecido en el Anteproyecto tiene la consideración de mínimo, pudiendo el ofertante realizar la propuesta que mejor se acomode a sus expectativas de negocio en lo que se refiere a forma y superficie de los alojamientos.

Además de los espacios destinados a alojamientos existirán una serie de dependencias destinadas a servicios comunes de la residencia, tales como aulas para los distintos usos, salas de relación, etc. También podrán existir espacios destinados a usos complementarios a los de residencia de uso exclusivo o compartido entre residentes y no residentes, tales como cafetería, restauración, gimnasio, etc. Asimismo podrán destinarse espacios para usos comerciales, instalaciones para servicios municipales o instalaciones universitarias, con la limitaciones establecidas en la normativa urbanística de aplicación.

En la parte del solar en el que se encuentran los restos arqueológicos se realizará la conservación y puesta en valor de al menos la parte estudiada, valorándose la superficie que se puede aumentar a partir de nuevos trabajos arqueológicos sobre el terreno, de estos restos en lo que se refiere a la iluminación, climatización, restauración de los restos, interpretación de los mismos, etc.

Sobre estos restos y los espacios que los contienen se podrán realizar algunas edificaciones de una o dos plantas, siempre que los apoyos de las cimentaciones necesarias sean escasamente agresivos y compatibles con los restos encontrados y cumplan con las prescripciones que, en su caso, establezcan, las comisiones de patrimonio. Dichas edificaciones conformarán el perímetro del solar definiendo las alineaciones a calles y plaza, y permitiendo el paso a través de la plaza interior que se creará desde la plaza de José María Forqué hasta la glorieta Aznárez.

El espacio interior de manzana, que puede estar más elevado con respecto a los viarios públicos circundantes para permitir una mayor altura en los espacios de planta sótano, se les dará un tratamiento de plaza pública, aunque puedan permanecer cerrados en horario nocturno. Los espacios creados en torno a esta plaza tendrán acceso desde las calles o plazas, aunque también puedan tenerlo desde esta plaza

interior. Los usos asignados a estos locales no serán exclusivos a la residencia, sino que deberían facilitar la relación con los habitantes del barrio o la ciudad

En ambos solares se realizará la rehabilitación de cada uno de los edificios existentes, que será más exhaustiva en unos casos o zonas que en otras; dependiendo del uso actual y su estado de conservación. Además, se podrá completar estas obras con la construcción de otros edificios de nueva planta que completen tanto los usos como la configuración de los dos edificios en el entorno urbano de la plaza de José María Forqué y la calle Madre Rafols.

7.3.- Uso de la explotación.

El estudio de viabilidad está elaborado sobre la base de los datos y la información que figuran en el anteproyecto y se basa en determinadas variables que pueden ser susceptibles de cambio durante el proceso de adjudicación basándose en la propuesta ganadora con las condiciones que se aprueben por parte del órgano de contratación.

La propuesta se basa en una ejecución en dos fases, tal como se indica en el presente pliego, de manera que, en una primera fase, se acometería la rehabilitación del “Edificio VIVIENDAS”, más la construcción, en su caso, de dos edificios de nueva planta destinado todo ello a alojamientos, zonas comunes y locales comerciales, así como el acondicionamiento de las zonas de restos arqueológicos.

Una vez ejecutadas las obras de esta primera fase, se iniciaría la explotación de los edificios que la constituyen, y transcurridos los plazos a los que se hace referencia más adelante, se iniciarían las actuaciones correspondientes al “Edificio CUARTEL” consistentes en la rehabilitación del mismo para destinarlo a alojamientos, zonas comunes y locales comerciales, más la construcción, en su caso, de un nuevo edificio que estaría destinado igualmente a alojamientos y locales comerciales.

Para la ejecución de la actuación se propone una concesión administrativa de obra y explotación de servicios referida al arrendamiento de los alojamientos universitarios resultantes y al arrendamiento o a la explotación directa de los locales. No se han considerado los costes por el traslado de los Servicios Municipales que están ocupando en la actualidad parte del Edificio Cuartel. Para la financiación de la inversión podría constituirse con un préstamo hipotecario a través de entidad financiera.

En el Anexo IV. Estudio de Viabilidad, que acompaña al presente pliego se realiza un análisis económico-financiero de ambas fases, en el que se detallan los ingresos y gastos, así como los cuadros de tesorería y la cuenta de resultados con los que se justifica la viabilidad de la operación.

Como conclusión del Estudio de Viabilidad, considerando el factor temporal de los flujos de caja derivados de la inversión, de su financiación, de los ingresos por alquileres y deduciendo los costes específicos, se deduce la sostenibilidad y viabilidad de la actuación en sus dos fases.

8.- Condiciones económicas del contrato.

8.1.- El concesionario asumirá los costes de: Los proyectos de obras e instalaciones, las direcciones de facultativas, la ejecución de las obras e instalaciones, incluida la seguridad y salud, el control de calidad, y cualquier otro gasto necesario para la redacción de los proyectos, la ejecución de las obras y explotación de la concesión.

8.2.- Todos los gastos de formalización de la concesión serán de cuenta de la empresa concesionaria.

8.3.- Ni el Ayuntamiento de Zaragoza ni Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. avalarán ningún tipo de empréstito ni operación de crédito relacionada directa o indirectamente con la concesión.

8.4.- El adjudicatario podrá hipotecar el derecho real de concesión de que sea titular, pero no los bienes sobre los que la concesión recaer, dando previa cuenta a la entidad concedente y previa autorización del Órgano de Contratación.

8.5.- El presupuesto del Anteproyecto aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza alcanza la cantidad de QUINCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (15,376.954,00 euros) más IVA.

8.6.- El concesionario será retribuido directamente mediante las tarifas, abonos, alquileres que abonen los usuarios que figuren en su oferta, y las cuotas de mantenimiento exigidas a los usuarios que figuren igualmente en su oferta.

El importe máximo de las tarifas ofertadas no podrá exceder del correspondiente a las tarifas que publicita la Universidad de Zaragoza para la Residencia Universitaria Goya, vigentes en la fecha de publicación del anuncio de licitación

8.7.- Los licitadores deberán ofrecer, para cada una de las fases, un CANON ANUAL AL ALZA, fijándose el tipo mínimo de salida para los doce primeros meses de la explotación en SESENTA MIL EUROS (60.000 euros) más IVA, considerando unos ingresos de explotación por alquiler de alojamientos no inferior al 83% (porcentaje resultante de los datos que figuran en el estudio de viabilidad) sobre la cifra máxima posible de ingresos de explotación por alquiler de alojamientos, considerada esta como la resultante de tener una ocupación del 100% durante los 12 meses del año.

Para porcentajes de explotación inferiores al 83%, el tipo mínimo de salida se establece según la tabla en la que se han considerado una reducción en proporción al porcentaje de explotación.

Los licitadores deberán indicar el porcentaje de explotación mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\left| \quad \% \text{ Exp} = I_M / I_{ME} \times 100 \quad \right|$$

En donde: %Exp Porcentaje de la explotación

I_M Cifra por ingresos de alquiler de alojamientos, en el primer año, que figure en el estudio de viabilidad que presenten los licitadores

I_{ME} Ingresos máximos de alquiler de alojamientos, en el primer año, que se podrían obtener con una ocupación del 100% durante los 12 meses del año.

El porcentaje resultante será el establecido para aplicar en la siguiente tabla, el tipo mínimo de canon:

CORRECCIÓN DEL CANON EN FUNCIÓN DEL PORCENTAJE DE EXPLOTACIÓN		
Intervalo del porcentaje de explotación		Canon corregido
Del	Al	
83,00%	100,00%	60.000,00 €
75,00%	82,00%	54.200,00 €
70,00%	74,00%	50.600,00 €
65,00%	69,00%	47.000,00 €
60,00%	64,00%	43.400,00 €
55,00%	59,00%	39.800,00 €
50,00%	54,00%	36.100,00 €
0,00%	49,00%	30.000,00 €

8.8.- El adjudicatario comenzará a pagar dicho canon en el momento que de inicio la explotación de cada una de las fases, que tendrá lugar el día siguiente de la firma del Acta de Comprobación prevista en la cláusula 35. "Terminación de las obras".

8.9.- Se admitirá como forma de pago, en las condiciones establecidas en el párrafo siguiente, la cesión, en condiciones de uso, de la zona correspondiente a los bienes e instalaciones incluidos en la zona de actividades complementarias, por un valor que no podrá ser superior al 50% del importe del canon ofertado. La valoración de dichos bienes se efectuará con arreglo a las previsiones contenidas en el estudio de viabilidad y en ningún caso superará el Valor de Mercado de dichos usos determinado mediante tasación a efectuar por los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda.

La admisión de la antedicha forma de pago en especie requerirá la solicitud motivada por parte del adjudicatario y deberá contener la justificación de la valoración de los antedichos bienes e instalaciones en relación con el plan económico financiero de la concesión.

Dicha solicitud requerirá el informe de los servicios técnicos de Zaragoza Vivienda en el que se dictaminará la conveniencia de dicha forma de pago, elevando al órgano de contratación la propuesta correspondiente en la que se fijarán las condiciones de la misma.

En el caso de que el adjudicatario incluya entre las mejoras ofertadas el traslado de los servicios municipales ubicados en el edificio "CUARTEL" a la zona de actividades complementarias, las condiciones económicas de esta forma de pago en especie se establecerán en función del contenido de la antedicha mejora.

Hasta que el órgano de contratación no conceda la autorización, el adjudicatario deberá proceder al abono de la totalidad del canon en metálico, en cuyo caso se procederá a la regularización del abono efectuado en los términos y cuantías que se establezcan en la citada autorización.

Para el caso de que el órgano de contratación no autorizara el pago en especie, el adjudicatario no podrá efectuar reclamación alguna ni tendrá derecho a la revisión del contrato salvo lo previsto en la cláusula 47 del presente pliego.

8.10.- El canon ofertado se revisará anualmente en función del porcentaje de explotación de cada ejercicio, aplicándose, provisionalmente para cada año, el definitivo del año anterior con una variación al alza o la baja según el IPC del año natural inmediatamente anterior.

Al final de cada ejercicio se establecerá el porcentaje definitivo que será objeto de regulación, al alza o a la baja, respecto al provisional inicial, y servirá para establecer el tipo provisional para el ejercicio siguiente.

9.- Duración de la concesión.

9.1.- La propuesta expresada en el estudio de viabilidad se basa en una ejecución en dos fases, de manera que, en una primera fase, se acometerá la rehabilitación del edificio situado en calle Madre Rafols nº 2-6 "Antiguo edificio de viviendas de oficiales" y en la segunda fase correspondiente a las actuaciones en el edificio situado en calle Madre Rafols 8-12 "Antiguo cuartel de Sangenis".

Obligatoriamente se realizarán las actuaciones en el orden indicado, comenzando por la primera fase. Una vez finalizadas las obras de rehabilitación y nueva construcción de la primera fase y puestos los servicios en explotación se iniciará el periodo para comenzar las obras de la segunda fase que no podrá superar el plazo de CUATRO AÑOS desde la puesta en explotación de los servicios de la primera fase.

En ningún caso se autorizará el inicio de la segunda fase con anterioridad al plazo indicado, excepto que, previamente, se haya solucionado el traslado de los Servicios Municipales ubicados en el edificio.

Si agotado dicho plazo el adjudicatario no se encontrase en disposición de dar comienzo a la ejecución de la segunda fase, el órgano de contratación optará por dar por resuelto el contrato o conceder un nuevo plazo al adjudicatario.

En el primer supuesto anterior, se estará a lo establecido en la cláusula 60. Resolución del contrato, por incumplimiento del adjudicatario.

En el segundo supuesto anterior, es decir, caso de que el órgano de contratación acuerde conceder un nuevo plazo, entendiéndose que dicha modificación se encuentra entre las que afectan al equilibrio económico de la concesión y que se rige por lo dispuesto en el artículo 258 del TRLCSP, se requerirá al adjudicatario para que en un plazo no superior a tres meses presente memoria en la que se justifique un nuevo plazo para la ejecución de la segunda fase. En dicha memoria se incluirá el Plan económico-financiero de la concesión adaptado a los nuevos plazos.

9.2.- El plazo de la presente concesión no podrá exceder de 40 años que sólo podrán ser prorrogados por las causas previstas en el artículo 258.3 del TRLCSP.

9.3.- Al término de la concesión, la totalidad de las obras, bienes e instalaciones se entregarán a Zaragoza Vivienda, quien posteriormente devolverá al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en adecuado estado de conservación y funcionamiento y libres de cualquier carga o gravamen.

9.4.- El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza se reserva el derecho de rescatar la concesión antes de su vencimiento, si lo justifican circunstancias de interés público. Se entenderá por rescate la declaración unilateral del Órgano de Contratación, discrecionalmente adoptada, por la que dé por terminada la concesión, no obstante la buena gestión de su titular.

9.5.- Tanto en los supuestos de terminación de la concesión por el transcurso del plazo, como por rescate, el concesionario reconoce la potestad del Ayuntamiento de Zaragoza para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento si las obras, bienes e instalaciones no han quedado a libre disposición del mismo.

10.- Titular de la concesión.

El titular de la concesión podrá ser una sociedad concesionaria a constituir por el adjudicatario. En la proposición, los licitadores deberán incluir, en su caso, relación de promotores de la futura sociedad concesionaria

y características jurídicas y financieras de la misma, conforme a lo indicado en la cláusula 11 “Requisitos de presentación y acreditación del licitador” del presente pliego.

Los licitadores al presentar su oferta aceptan que el Ayuntamiento de Zaragoza pueda ceder en un futuro su posición contractual a cualquier organismo de derecho público o sociedad mercantil, dependiente o participada por aquél.

CAPÍTULO SEGUNDO.- LICITACIÓN.

11.- Requisitos de presentación y acreditación del licitador.

11.1.- Sólo podrán contratar con el sector público las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en una prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional o, en los casos en que así lo exija el TRLCSP, se encuentren debidamente clasificadas.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios y conforme a lo dispuesto en la presente cláusula.

11.2.- No podrán concurrir a las licitaciones aquellas empresas que hubieran participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato siempre que dicha participación pueda provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado con respecto al resto de las empresas licitadoras.

11.3.- Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal de empresas con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal.

La presentación de proposiciones por empresas vinculadas supondrá la exclusión del procedimiento de adjudicación, a todos los efectos, de las ofertas formuladas todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145.4 del TRLCSP.

El incumplimiento de estas limitaciones dará lugar a la no admisión de todas y cada una las proposiciones por él suscritas.

No obstante, si la vinculación se produjera después de presentadas las ofertas y antes de que concluya el plazo de presentación, podrá subsistir en el procedimiento la oferta que determinen de común acuerdo las citadas empresas.

11.4.- El licitador deberá presentar la documentación exigida con los requisitos de fehaciencia exigidos en la normativa vigente. Todos los documentos que se presenten, de no ser originales, deberán tener carácter de auténticos conforme a la legislación vigente y las empresas extranjeras deberán presentar su documentación traducida de forma oficial al castellano, salvo que la fehaciencia de tales documentos esté acreditada en el Registro de Acreditaciones Documentales de Contratistas del Ayuntamiento de Zaragoza.

11.5.- Los empresarios no españoles deberán presentar la documentación exigida traducida oficialmente al castellano.

Toda la documentación exigida para la participación en el presente procedimiento, así como la necesaria para la formalización del contrato por parte del adjudicatario deberá presentarse traducida oficialmente al castellano.

11.6.- Los licitadores extranjeros no comunitarios tendrán abierta sucursal en España con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

11.7.- Una vez presentada la documentación a la que se hace referencia en la presente cláusula, ésta no podrá ser retirada o modificada bajo ningún pretexto, y su presentación presume la aceptación incondicional por el empresario de las cláusulas del Pliego.

11.8.- Con carácter previo a la presentación de su oferta, las empresas que participen en el procedimiento abierto deberán realizar todos los estudios que resulten necesarios para ajustar con la mayor precisión posible la previsión de gastos e ingresos que puedan producirse a lo largo de la vida de la concesión. La totalidad de los cálculos y previsiones recogidos en el Anteproyecto y Estudio de Viabilidad y resto de la documentación tienen carácter estimativo y deben ser revisados por las empresas, ajustándolos a sus propias previsiones para la confección de la correspondiente oferta económica.

11.9.- La documentación para participar en el procedimiento se presentará en tres sobres cerrados denominados como A, B y C, conteniendo cada uno de ellos la documentación que se especifica en este pliego, y dentro de estos se introducirá a su vez en sobre cerrado la documentación correspondiente a cada una de las fases cuando ello sea necesario, indicando en todos ellos, de forma legible: Nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter con el que lo hace, si lo efectúa en nombre propio o en representación de otra persona o entidad, el objeto del contrato, los datos suficientes para la comunicación con el proponente y la fase a que corresponde en su caso, según modelo que se indica en los apartados siguientes.

En el interior de cada sobre se hará constar, en hoja independiente, un índice de su contenido, ordenado numéricamente con arreglo a los apartados indicados en los pliegos.

Los documentos que deberán contener los sobres a los que se refiere esta cláusula serán los siguientes:

11.9.1- SOBRE A: Propuesta económica y modelo de explotación.

El licitador deberá presentar una sola oferta económica, diferenciada para cada una de las fases, según el modelo de proposición económica que como anexo, esté incorporado en el Pliego, en la que se incluirá los siguientes datos:

- Plan económico-financiero de la concesión con el sistema de explotación propuesto.
- Propuesta de canon que se ofrece a la entidad concedente en forma de una cantidad fija anual revisable.
- El precio de las tarifas, abonos, alquileres o servicios que deberán abonar los usuarios que figuren en su plan económico, y las cuotas de suministro exigidas a los usuarios.
- Tarifa media anual por m² de plaza de alojamiento, diferenciada para cada una de las fases y obtenida con arreglo a la siguiente fórmula:

$$T_m = I_a / S_a$$

En donde:

T_m	Tarifa media anual por m ² de plaza de alojamiento
I_a	Ingresos total por arrendamientos de plazas de alojamiento del primer año de explotación
S_a	Superficie útil total de plazas de alojamiento, sin incluir elementos comunes.

- Forma de financiación a la que prevé recurrir y garantías que ofrece el licitador respecto de las operaciones de financiación complementarias, si eventualmente fuesen precisas por una elevación de los costes.

- Carga financiera prevista.
- Desglose de todos los importes e impuestos de toda índole que, en su caso, los graven.
- Anexo con la justificación económico financiera del canon y precios, la programación de la obra, diagramas de Gantt, Pert o cualquier otra explicación relativa al plazo que se consideren oportunas, así como el detalle y valoración de las mejoras ofertadas.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente la oferta.

En toda la documentación a incluir en este sobre se hará referencia a cada una de las fases por separado, de tal modo que sean fácilmente evaluables los contenidos específicos que han de ser objeto de valoración.

En forma bien visible, en el exterior y, por tanto, sin que sea preciso para su lectura abrir el sobre o paquete se consignará lo siguiente:

SOBRE A		PROPOSICIÓN ECONÓMICA		
<p>Concesión de obra pública para la redacción del proyecto, ejecución de las obras y explotación de los inmuebles del antiguo “Cuartel de Pontoneros” en el entorno de la plaza José María Forqué para destinarlos a residencia comunitaria, usos universitarios, culturales, locales y estacionamientos.</p> <p>FASE (1/2)</p>				
Licitador	Razón Social			
Representante	Nombre y Apellidos			
En calidad de	Apoderado, administrador, etc.			
Dirección postal	Dirección postal a efecto de notificaciones			
Contactos	Teléfono	nº Fax	e_mail	

11.9.2.- SOBRE B. Documentación administrativa.

Este sobre contendrá la siguiente documentación respecto a los requisitos que se indican a continuación:

11.9.2.1.- Certificado del contenido del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado o el correspondiente de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Este certificado acreditará ante el Ayuntamiento de Zaragoza y Zaragoza Vivienda, y salvo prueba en contrario, la aptitud del licitador en cuanto a su personalidad y capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, solvencia económica y financiera, y clasificación, así como la concurrencia o no concurrencia de las prohibiciones de contratar que deban constar en el mismo.

Así mismo deberá acompañarse una declaración responsable del licitador en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación.

Esta manifestación deberá reiterarse, en caso de resultar adjudicatario, en el documento en que se formalice el contrato, sin perjuicio de que el órgano de contratación pueda, si lo estima conveniente, efectuar una consulta al Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas.

11.9.2.2.- Personalidad y capacidad del empresario.

1.- Empresarios españoles. Si la empresa fuera persona jurídica se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

Para los empresarios individuales será obligatoria la presentación del D.N.I. o el documento que lo sustituya legalmente.

2.- Empresarios no españoles de Estados miembros de la U.E. Tendrán capacidad para contratar con el sector público, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate.

Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

3.- Otras empresas extranjeras. Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea, deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite, a su vez, la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la TRLCSP, en forma sustancialmente análoga. En los contratos sujetos a regulación armonizada se prescindirá del informe sobre reciprocidad, en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio.

4.- Normas especiales de capacidad. Además de las condiciones de aptitud exigidas por TRLCSP, los adjudicatarios deberán ser personas físicas o jurídicas cuya finalidad o actividad tengan relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales y se acredite debidamente y disponer de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.

11.9.2.3.- Representación de los licitadores.

Cuando el licitador no actúe en nombre propio o se trate de sociedad o persona jurídica, deberá aportar documento fehaciente que acredite que el firmante de la proposición económica tiene poder bastante para comparecer ante el Ayuntamiento de Zaragoza y Zaragoza Vivienda y contratar con ellos en nombre y representación de la persona o entidad de que se trate. Este poder habrá de estar inscrito en el Registro

Mercantil cuando proceda con arreglo a lo dispuesto en el artículo 94 del Reglamento regulador de este Registro.

En todo caso el documento de apoderamiento deberá ser debidamente bastantado por el Secretario del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza o Letrado adscrito a la misma, o por la Secretaría Técnica de Zaragoza Vivienda.

Se completará la documentación solicitada en este apartado con la presentación del D.N.I. del firmante de la proposición o el documento que lo sustituya legalmente

11.9.2.4.- Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar.

Los licitadores deberán presentar declaración de este carácter, haciendo constar que no se hallan comprendidos en ninguna de las circunstancias de incapacidad o de prohibición para contratar, que se establece en el artículo 60 y 61 de la TRLCSP.

El Ayuntamiento de Zaragoza y Zaragoza Vivienda podrá comprobar, en cualquier momento, la veracidad y exactitud de esta declaración, estimándose su falsedad como causa de resolución del contrato.

La prueba, por parte de los empresarios, de no estar incurso en prohibiciones para contratar podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

11.9.2.5.- Certificación acreditativa de las obligaciones de Seguridad Social.

Las empresas licitadoras deberán aportar declaración responsable de hallarse al corriente en el pago de las cotizaciones a la Seguridad Social, con respecto al personal laboral que trabaje a su servicio.

El empresario propuesto como adjudicatario, deberá aportar salvo que ya lo hubiese presentado en el sobre B de documentación administrativa, en el plazo máximo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, las certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

11.9.2.6.- Certificación acreditativa de estar al corriente de las obligaciones tributarias.

Los licitadores deberán aportar los documentos que acrediten estar dados de alta en la fecha de licitación en el Impuesto sobre Actividades Económicas así como el justificante de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Administración del Estado, con la Comunidad Autónoma de Aragón y con el Ayuntamiento de Zaragoza.

Los empresarios podrán acreditar estas circunstancias mediante declaración responsable, no obstante el propuesto como adjudicatario deberá presentar en el plazo máximo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, las certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las citadas obligaciones.

Asimismo deberá adjuntarse declaración de no estar la empresa sujeta a tributación en otra Administración distinta a aquella o aquellas a la que se refiera la certificación aportada.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 43, apartado f) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el adjudicatario del contrato aportará, previamente a la firma del contrato, certificado específico emitido por la Administración Tributaria acreditativo de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias, y se obliga, con el fin de eximir a la propiedad de la responsabilidad subsidiaria prevista en dicho precepto legal, a renovar cada doce meses dicho certificado, de forma que Zaragoza Vivienda tenga en su poder el certificado oficial original expedido por la Administración en los doce meses anteriores al pago de cada factura-certificación correspondiente al presente contrato. La falta de presentación de dicho certificado renovado por el contratista en tiempo y forma, dará la aplicación de las penalidades a que hubiera lugar.

11.9.2.7.- Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica.

1.- Solvencia económica y financiera.

La acreditación de la solvencia económica y financiera se realizará por alguno de los medios indicados a continuación:

A) Empresas españolas.

a) Declaraciones apropiadas de entidades financieras acreditativo de la solvencia económica y financiera referente a los recursos propios de la empresa que garantice la financiación de las obras y tareas de conservación y explotación de acuerdo con el programa económico financiero o, en su defecto certificado de aseguramiento de la inversión por parte de alguna institución financiera cuando sea una empresa a constituir.

b) Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.

c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

Si, por una razón justificada, el empresario no está en condiciones de presentar las referencias solicitadas, se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera por medio de cualquier otro documento que se considere apropiado por el órgano de contratación.

B) Resto de empresas.

a) Empresas pertenecientes a Estados miembros de la U.E. y signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.

- Mediante certificación de clasificación o documentos similares que acrediten la inscripción en listas oficiales de empresarios autorizados para contratar establecidas por los Estados miembros de la Unión Europea.

- A través de los medios señalados en el artículo 74 y siguientes de la TRLCSP, en correspondencia con el objeto de la concesión.:

C) Otras Empresas Extranjeras.

A través de los medios señalados en el artículo 74 y siguientes de la TRLCSP, en correspondencia con el objeto de la concesión.

Además de la clasificación que resulte procedente para la ejecución del contrato los licitadores deberán completar en la fase de selección y a efectos de la misma la acreditación de su solvencia mediante el compromiso de adscribir a la ejecución los medios personales o materiales suficientes para ello, que deberán concretar en su candidatura u oferta.

2.- Solvencia técnica.

En general, para poder acceder a este proceso los proponentes deberán acreditar la capacidad técnica y profesional, así como las de sus empleados o colaboradores, mediante la documentación que a continuación se describirá:

- Una relación de los principales contratos relacionados con el objeto de la concesión realizados en los últimos tres años que incluya importe, fechas y beneficiarios públicos o privados de los mismos.
- Una descripción del equipo técnico y unidades técnicas participantes en el contrato, estén o no integrados directamente en la empresa del contratista, especialmente de los responsables del control de calidad.

En particular, y por lo que se refiere a la EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES, la justificación de la capacidad técnica se realizará por los siguientes medios:

A) Empresas españolas.

a) Aportación del certificado de clasificación de la empresa contratista de obras del Grupo C

Si la empresa se encontrase pendiente de clasificación, deberá aportarse el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo justificar el estar en posesión de la clasificación exigida con carácter previo a la firma del contrato.

b) A través de los medios señalados en el artículo 76 del TRLCSP, en correspondencia con el objeto de la concesión.

B) Empresas pertenecientes a Estados miembros de la U.E. y signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.

Mediante certificación de clasificación o documentos similares que acrediten la inscripción en listas oficiales de empresarios autorizados para contratar establecidas por los Estados miembros de la Unión Europea.

C) Otras Empresas Extranjeras.

A través de los medios señalados en el artículo 75 y 76 de la TRLCSP, en correspondencia con los que se exijan en el conjunto de los pliegos.

Además de la clasificación que resulte procedente para la ejecución del contrato, los licitadores deberán completar en la fase de selección y a efectos de la misma la acreditación de su solvencia mediante el compromiso de adscribir a la ejecución los medios personales o materiales suficientes para ello, que deberán concretar en su candidatura u oferta, cuando así lo exija el Pliego de cláusulas administrativas particulares específicas y de prescripciones técnicas.

11.9.2.8.- Contratación con empresas que tengan en su plantilla personas con discapacidad o en situación de exclusión social y con entidades sin ánimo de lucro.

Las empresas que en el momento de acreditar su solvencia técnica, tengan en su plantilla un número de trabajadores con discapacidad superior al 2 por ciento, deberán aportar la justificación fehaciente del cumplimiento de dicha circunstancia.

Igualmente las empresas dedicadas específicamente a la promoción e inserción laboral de personas en situación de exclusión social, reguladas en el apartado 3 de la disposición adicional cuarta de la TRLCSP aportarán el compromiso formal de contratar no menos del 30 por ciento de sus puestos de trabajo con personas pertenecientes a los colectivos.

11.9.2.9.- Uniones Temporales de Empresas.

En el supuesto de que liciten Uniones Temporales de Empresas (U.T.E.) los documentos a aportar serán los generales enumerados en los apartados precedentes respecto a cada una de las empresas que las constituyan.

Para los casos en que sea exigible la clasificación y concurren en la unión empresarios nacionales, extranjeros que no sean nacionales de un Estado miembro de la Unión Europea y extranjeros que sean nacionales de un Estado miembro de la Unión Europea, los que pertenezcan a los dos primeros grupos deberán acreditar su clasificación, y estos últimos su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente al Ayuntamiento de Zaragoza y Zaragoza Vivienda, será necesario que los empresarios que deseen concurrir integrados en ella indiquen los nombres y circunstancias de los que la constituyan, la participación de cada uno de ellos y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, caso de resultar adjudicatarios.

El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas o profesionales componentes de la Unión.

No será necesaria la formalización de la constitución de la U.T.E. en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor.

11.9.2.10.- Jurisdicción competente.

Las empresas extranjeras, y teniendo en cuenta que el contrato se ejecutará en España, presentarán declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo

o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

11.9.2.11.- Declaración expresa responsable de la empresa licitadora relativa al grupo empresarial al que pertenece y comprensiva de todas las sociedades pertenecientes a un mismo grupo, en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

En caso de no pertenecer a ningún grupo empresarial la declaración se realizará en este sentido.

11.9.2.12.- Manifestación por escrito de que en la oferta presentada se han tenido en cuenta en la elaboración de sus ofertas las obligaciones derivadas de las disposiciones vigentes en materia de protección del empleo, condiciones de trabajo y prevención de riesgos laborales y protección del medio ambiente.

11.9.2.13.- Manifestación por escrito de los licitadores en la que deberán indicar la información considerada confidencial de la oferta presentada a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 140.1 de la TRLCSP.

11.9.2.14.- Compromiso de que la sociedad concesionaria adoptará el modelo de contabilidad, de conformidad con la normativa aplicable, incluido el que pudiera corresponder a la gestión de las zonas complementarias de explotación comercial, sin perjuicio de que los rendimientos de éstas se integren a todos los efectos en los de la concesión.

En forma bien visible, en el exterior y, por tanto, sin que sea preciso para su lectura abrir el sobre o paquete se consignará lo siguiente:

SOBRE B		DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA		
<p>Concesión de obra pública para la redacción del proyecto, ejecución de las obras y explotación de los inmuebles del antiguo “Cuartel de Pontoneros” en el entorno de la plaza José María Forqué para destinarlos a residencia comunitaria, usos universitarios, culturales, locales y estacionamientos.</p>				
Licitador	Razón Social			
Representante	Nombre y Apellidos			
En calidad de	Apoderado, administrador, etc.			
Dirección postal	Dirección postal a efecto de notificaciones			
Contactos	Teléfono	nº Fax	e_mail	

11.9.3.- SOBRE C. Requisitos técnicos.

Además de la justificación de la solvencia económica, financiera y técnica señalada en las cláusulas anteriores, los proponentes deberán aportar obligatoriamente todos y cada uno de los documentos que se indican a continuación. La finalidad de dicha documentación es la de justificar los requisitos técnicos indicados en los Pliegos y aquellos que guarden relación con los criterios de valoración previstos en los mismos para la adjudicación del contrato.

EN NINGÚN CASO, de la información de la documentación contenida en este sobre C, SE PODRÁ DEDUCIR el importe de la oferta económica y/o los datos económico-financieros del modelo de explotación, que se incluirán, única y exclusivamente, en el sobre A. El incumplimiento de este apartado SERÁ CAUSA DE EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

En toda la documentación a incluir en este sobre se hará referencia a cada una de las fases por separado, para lo cual se introducirá en sobres separados haciéndolo constar en la etiqueta, cuyo modelo se indica al final de la presente cláusula, que se colocará en el exterior de aquellos, de tal modo que sean fácilmente evaluables los contenidos específicos de cada fase y que han de ser objeto de valoración diferenciada.

11.9.3.1.- Documentación complementaria.

A) De carácter general

- a) Relación de promotores de la futura sociedad concesionaria, en su caso, y características jurídicas y financieras de la misma.
- b) Balance de situación del ejercicio cerrado y auditado inmediatamente anterior a la fecha de publicación del anuncio de licitación.
- c) Plan de realización de los proyectos y obras, con indicación de las fechas previstas para su inicio, terminación y apertura al uso.
- d) Plazo de duración de la concesión
- e) Fecha prevista para el inicio de la explotación de la fase correspondiente.

B) Relativa al proyecto y dirección de obras.

- a) Programa en el que se describan pormenorizadamente la realización de los trabajos. En apartado específico se describirán las actuaciones correspondientes a la adecuación de los restos arqueológicos existentes en la parcela.
- b) Medios materiales y humanos con los que cuenta el proponente, para la realización de los proyectos técnicos y la dirección de las obras.
 - Descripción del equipo técnico participante en el contrato.
 - Currículum vitae del equipo técnico en conjunto y de cada uno de los miembros que lo integran.
- c) Relación justificativa de trabajos similares al que es objeto del proceso, que el proponente haya realizado, especificando los que se refieran a proyectos y obras de carácter oficial o privado, y si se trata de obras de rehabilitación y de nueva planta.
- d) Presentación de un estudio básico de la distribución de cada una de las plantas con la relación de superficies (útiles y construidas), esquemas de alzados de fachadas, secciones y la justificación del cumplimiento de las limitaciones dimensionales y de aprovechamiento del P.G.O.U. vigente.

Esta fase del trabajo se define a tenor de lo establecido en la normativa del Colegio Oficial de Arquitectos y cuyo tenor literal es el siguiente:

“1.4.1. Estudios previos. Constituye la fase preliminar en la que se expresan las ideas que desarrollan el encargo de modo elemental y esquemático, mediante croquis o dibujos a escala o sin ella. Incluye la recogida y sistematización de la información precisa, el

planteamiento del programa técnico de necesidades y una estimación orientativa de coste económico, que permitan al cliente adoptar una decisión inicial.”

Las características y forma de presentación de dicho estudio básico son las que se describen a continuación:

El estudio básico contendrá como mínimo la documentación que se indica a continuación y que, en cualquier caso, el proponente podrá ampliar en la medida que suponga una mejor justificación de la solución y facilite su comprensión al órgano de contratación.

- Memoria justificativa de la solución adoptada, en la que se detallarán en los cuadros correspondientes número de unidades de alojamiento, locales, etc., superficies útiles y construidas de las mismas, relación superficie útil y construida para cada uno de los usos, y para el conjunto de la actuación, y en general cualquier información que permita su estudio y comparación con el anteproyecto que sirve de base a este procedimiento. Así mismo habrá una referencia a los criterios de sostenibilidad medioambiental adoptados, en relación con el aislamiento térmico, acústico, eficiencia energética de las posibles instalaciones, empleo de energías limpias, materiales a emplear, consumos de agua, residuos, etc. realizando una descripción general del sistema o sistemas estructurales, de refuerzo y constructivos previstos y una referencia general a los materiales previstos en las diferentes partes de los inmuebles.
- Resumen de presupuesto estimativo por capítulos de obra, incluyendo todos aquellos que sean necesarios para la ejecución completa de la actuación y posibilite la apertura del inmueble (Obras, instalaciones, equipamiento, urbanización, etc.), en el que se indicará el coste unitario de las obras por m² construido como el resultado de dividir el Presupuesto de Contrata total la superficie total construida, tanto para el conjunto de la actuación como para los diferentes usos previstos y fases diferentes de la propuesta. El Presupuesto de Contrata se obtendrá aplicando al Presupuesto de Ejecución Material el Beneficio Industrial y los Gastos Generales, que a efectos del presente procedimiento se fijan en un 15%. No se incluirá el IVA.
- Justificación del cumplimiento de las limitaciones dimensionales y de aprovechamiento (Nº de plantas, altura de cornisa, altura de plantas, vuelos, aleros, integración de los restos arqueológicos, elementos de interés en fachada, etc.)
- Alzados a escala adecuada del frente de fachada de la manzana en que se sitúe el edificio, comprendiendo los dos edificios del entono, en los que se insertará la solución propuesta. Si resulta conveniente, se completarán con los estudios de volúmenes, secciones y los fotomontajes que sean necesarios para la valoración completa del impacto de la intervención propuesta sobre su entorno.

La memoria y el presupuesto estimativo indicados se presentarán sobre hojas DIN A-4, por una cara y con una extensión máxima de 30 páginas y la documentación gráfica en hojas DIN A-3 sin limitación en cuanto su número.

De los documentos escritos y gráficos se entregará una copia en papel para archivo más una copia toda la documentación en soporte digital en formato pdf (CD, DVD o PEN DRIVE).

El estudio a que se refiere el apartado anterior se utilizará a los meros efectos de la valoración del proceso y la aceptación de determinadas soluciones como adjudicatarias del proceso, no imposibilita a Zaragoza Vivienda el establecimiento de determinaciones o variaciones sobre aquéllas, en orden a acomodar tales soluciones. Dichas variaciones serán obligatorias para los adjudicatarios, sin que supongan modificación en el precio de la adjudicación.

El programa definitivo para la redacción de proyecto será definido previamente al inicio del trabajo y lo será en concordancia con el resto de las propuestas recogidas en la oferta.

Todos los aspectos que aparezcan recogidos en este apartado de la oferta tendrán carácter contractual, siendo exigible sin contraprestación económica alguna.

A efectos de valoración del presente procedimiento solamente se tendrán en cuenta aquellas cuestiones que se refieran a la fase de Proyecto y Dirección de Obras, que estén directamente relacionadas con el mismo y que se proponga adscribir a la ejecución de esa parte del contrato.

C) Relativa a la ejecución de las obras.

a) Programa en el que se describan pormenorizadamente la realización de los trabajos. En apartado específico se describirán las actuaciones correspondientes a la adecuación de los restos arqueológicos existentes en la parcela.

b) Relación justificativa de trabajos similares al que es objeto del proceso, que el proponente haya realizado, especificando los que se refieran a obras de carácter oficial o privado, y si se trata de obras de rehabilitación y de nueva planta.

c) Plan de Obra (Planning) especificando las diferentes fases de ejecución de los trabajos detallado por capítulos y meses.

d) Medios materiales y humanos con los que cuenta la empresa, para la realización de la obra objeto del concurso y que se pondrán a disposición de la misma, especificando claramente las unidades o capítulos de obra que se realizarán con dichos medios y aquellos otros que sean objeto de subcontratación.

e) Medios materiales y humanos con los que cuenta la empresa, para la realización de los trabajos de seguridad y que se adscribirán específicamente al mantenimiento y ejecución de las medidas de seguridad incluidas en el plan o en su caso empresa con la que se subcontratará la ejecución de los trabajos de seguridad.

d) Descripción de la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, señalando su importe, y el nombre o el perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional o técnica, de los subcontratistas a los que se vaya a encomendar su realización.

A efectos de valoración del presente procedimiento solamente se tendrán en cuenta aquellas cuestiones que se refieran a la fase de Ejecución de las Obras, que estén directamente relacionadas con el mismo y que se proponga adscribir a la ejecución de esa parte del contrato.

Todos los aspectos que aparezcan recogidos en este apartado de la oferta tendrán carácter contractual, siendo exigible sin contraprestación económica alguna por encima de la oferta económica presentada.

D) Relativa a la explotación de la actividad.

Se indican a continuación los diferentes apartados que deberá contener la memoria relativa a la explotación de la actividad y que permitirán valorar cada uno de ellos en función de la puntuación que se indica en la cláusula correspondiente:

a) Memoria económico-financiera que preceptivamente deberá presentar cada licitador, en la que se describan detalladamente las hipótesis de ingresos, gastos, proyección anual de la inversión con y sin financiación ajena y ratios económico financieros durante la vigencia del contrato.

b) Plan de marketing en el que describan detalladamente el análisis de mercado potencial y su segmentación, la caracterización del servicio ofrecido en cuanto a atributos de precio, condiciones de prestación, paquetes de servicios combinados, imagen general, los medios de promoción a desarrollar, estructura de comercialización, control de la calidad y todas aquellas actuaciones de relación con el usuario, con Zaragoza Vivienda y con el Ayuntamiento de Zaragoza.

c) Descripción detallada de la organización de recursos que aplicará al desarrollo de la concesión: Puestos y funciones, cualificación y titulación mínima de la plantilla (Dirección técnica, personal de administración y de mantenimiento), sistema de contrataciones de proveedores y subcontratistas, acciones formativas del personal propio y de las subcontratas y todas aquellas que permitan obtener una imagen exacta de la organización interna, de los recursos y de los procedimientos a utilizar en la ejecución de contrato.

d) Plan de conservación, mantenimiento y eficiencia energética en el que se realizará una descripción detallada de la organización y medios para la conservación y el mantenimiento de los inmuebles y las instalaciones, de los medios y planes para la gestión medioambiental y de las actuaciones tendentes a la mejora de la eficiencia energética del edificio.

A efectos de valoración del presente procedimiento solamente se tendrán en cuenta aquellas cuestiones que se refieran a la fase de Explotación de la actividad, que estén directamente relacionadas con el mismo y que se proponga adscribir a la ejecución de esa parte del contrato

Todos los aspectos que aparezcan recogidos en este apartado de la oferta tendrán carácter contractual, siendo exigible sin contraprestación económica alguna por encima de la oferta económica presentada.

11.9.3.2.- Mejoras adicionales o compromisos especiales, en su caso.

Los proponentes presentarán memoria descriptiva con especificación de las mejoras adicionales o compromisos especiales ofertados.

Los licitadores podrán introducir las mejoras que consideren convenientes, y que podrán referirse a características del proyecto, de la obra y/o su forma de ejecución, al régimen de explotación, a las medidas tendentes a evitar los daños al medio ambiente

y los recursos naturales, o la re-ubicación y traslado de los servicios municipales que en la actualidad ocupan el denominado edificio “CUARTEL”.

Solo se admitirán aquellas propuestas que lleven aparejada la cuantificación económica de las mismas, que en todo caso tendrá relación directa con los precios ofertados y que deberá justificarse documentalmente, excluyéndose aquellas valoraciones realizadas a “tanto alzado”, injustificadas, desproporcionadas o cuyo contenido sea de obligado cumplimiento a tenor de lo dispuesto en los pliegos y aquellas que hayan sido valoradas o deban valorarse conforme al criterio A o B.

Todos los aspectos que aparezcan recogidos en este apartado de la oferta tendrán carácter contractual, siendo exigible sin contraprestación económica alguna por encima de la oferta económica presentada.

A título orientativo y no limitativo se indican a continuación alguna mejora:

- Mejoras aportadas en la redacción del proyecto y dirección de obra.
 - Reducción de plazos en la redacción del proyecto
 - Mejoras medioambientales en las instalaciones y/o en el edificio.
 - Contratación de parados de larga duración
 - Utilización de empresas de inserción

- Mejoras aportadas en la realización de la construcción.
 - Reducción de plazos en la ejecución de las obras
 - Traslado de las instalaciones municipales ubicadas en el edificio denominado “Cuartel”, bien a la zona de actividades complementarias dentro del propio ámbito o bien a los espacios destinados a tal fin en el antiguo cuartel de San Agustín.
 - Contratación de parados de larga duración
 - Utilización de empresas de inserción

- Mejoras aportadas en explotación de la actividad.
 - Contratación de parados de larga duración
 - Utilización de empresas de inserción

11.9.3.3.- Oficina abierta en la ciudad de Zaragoza.

El adjudicatario deberá tener oficina abierta en la ciudad de Zaragoza con carácter previo a la firma del contrato.

Caso de que el licitador disponga de dicha oficina en el momento de la presentación de la oferta, incluirá en el SOBRE C REQUISITOS TÉCNICOS declaración expresa de esta circunstancia así como el compromiso de adscribir la utilización de la misma a la ejecución del contrato.

11.9.3.4.- Representante de la entidad:

Las empresas que opten al presente contrato designarán una persona física responsable de la ejecución del mismo y su intervención deberá prolongarse a lo largo de la vigencia del contrato.

La modificación de dicha designación a lo largo de la vigencia del contrato, que en todo caso deberá ser motivada, se someterá a la aprobación expresa de la Gerencia de Zaragoza Vivienda, previos los informes correspondientes de los Servicios Técnicos. De dicha modificación se dará cuenta al Órgano de Contratación.

En forma bien visible, en el exterior y, por tanto, sin que sea preciso para su lectura abrir el sobre o paquete se consignará lo siguiente:

SOBRE C	REQUISITOS TÉCNICOS			
Concesión de obra pública para la redacción del proyecto, ejecución de las obras y explotación de los inmuebles del antiguo “Cuartel de Pontoneros” en el entorno de la plaza José María Forqué para destinarlos a residencia comunitaria, usos universitarios, culturales, locales y estacionamientos. FASE (1/2)				
Licitador	Razón Social			
Representante	Nombre y Apellidos			
En calidad de	Apoderado, administrador, Nombre propio, etc.			
Dirección postal	Dirección postal a efecto de notificaciones			
Contactos	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Teléfono</td> <td style="width: 33%;">nº Fax</td> <td style="width: 33%;">e_mail</td> </tr> </table>	Teléfono	nº Fax	e_mail
Teléfono	nº Fax	e_mail		

12.- Criterios de valoración a efectos de la adjudicación.

Los criterios objetivos que han de servir de base para la adjudicación del contrato, se establecen a continuación y están referidos a la oferta económica, a la memoria explicativa relativa al proyecto, a la ejecución de la obra, a la explotación de la concesión y, por último, a las mejoras adicionales o compromisos especiales, con los subapartados que en cada una de ellos se especifican.

Dichos criterios se aplicaran al conjunto de las dos fases de ejecución previstas en el desarrollo de la presente concesión, en consecuencia la documentación a presentar se hará separadamente para cada una de las fases en las condiciones expresadas en apartados anteriores, de tal manera que permita a la Mesa de Contratación efectuar la puntuación de cada una de las fases por separado.

En el caso de los criterios relativos a la memoria explicativa, cuya cuantificación depende de un juicio de valor y tiene atribuida una valoración mayor que la correspondiente a los criterios evaluables de forma automática, el estudio y la valoración de aquéllos corresponderá a un comité formado por expertos en la materia objeto del contrato, compuesto por un mínimo de tres miembros, designados por el órgano de contratación, con carácter previo o simultaneo a la constitución de la Mesa.

Criterio A) Proximidad de la oferta económica al precio de licitación..... hasta 50 puntos.

Criterio A.1 Mayor oferta económica de canon. hasta 10 puntos.

La máxima puntuación se asignará a la oferta económica más alta que reúna todos los requisitos de los pliegos de condiciones. Al resto de los proponentes, se asignará la puntuación proporcionalmente con la mas alta con una aproximación de dos decimales, según la fórmula que se indica a continuación:

$$P_n = 10 \times O_n / O_a$$

En donde: P_n Puntuación a asignar a las ofertas inferiores a la más alta
 O_a Precio oferta más alta
 O_n Precio de la oferta que se valora

Será causa de exclusión la presentación de una oferta por debajo del canon mínimo determinado en las condiciones establecidas en la cláusula 8.7 del presente pliego.

Criterio A.2 Reducción de tarifas..... hasta 20 puntos.

La máxima puntuación se asignará a la propuesta de tarifa media anual por m² de plaza de alojamiento más baja aplicable al primer año de la explotación y que reúna todos los requisitos de los pliegos de condiciones.

El importe máximo de las tarifas ofertadas no podrá exceder del correspondiente a las tarifas que publicita la Universidad de Zaragoza para la Residencia Universitaria Goya, vigentes en la fecha de publicación del anuncio de licitación. En el caso de superar dicho límite se asignará CERO puntos por este concepto.

El importe mínimo de las tarifas ofertadas no podrá ser inferior al 50% de las tarifas máximas establecidas, en el caso de superar dicho límite, se asignará CERO puntos por este concepto.

Al resto de los proponentes, se asignará la puntuación proporcionalmente con la mas baja con una aproximación de dos decimales, según la fórmula que se indica a continuación:

$$P_n = 20 \times T_b / T_n$$

En donde: P_n Puntuación a asignar a la de tarifa mayor a la más baja
 T_b Tarifa media anual por m² de alojamiento más baja
 T_n Tarifa media anual por m² de alojamiento que se valora

Criterio A.3 Menor carga financiera..... hasta 10 puntos.

La máxima puntuación se asignará a la oferta que proponga para la ejecución del contrato con fondos propios, es decir que no requiera financiación y que reúna todos los requisitos del pliego. Al resto de los proponentes, se asignará la puntuación en función del baremo que se indica a continuación:

BAREMO de puntuación CARGA FINANCIERA		
Porcentaje de carga financiera		Puntuación
Igual o menor al	50,00%	10,00
	60,00%	7,00
	70,00%	5,00
	80,00%	2,00
	90,00%	1,00
Igual al	100,00%	0,00

Criterio A.4. Fondos Propios relacionados con la inversión..... hasta 10 puntos.

Los licitadores deberán de presentar Balance de situación del ejercicio cerrado y auditado inmediatamente anterior a la fecha de publicación del anuncio de licitación.

La máxima puntuación se asignará al licitador cuya cifra de Fondos Propios que figure en el epígrafe de “Patrimonio Neto” del Balance de Situación, sea superior al 150% de la inversión comprometida y que reúna todos los requisitos del pliego. Al resto de proponentes, se asignará la puntuación en función del baremo que se indica a continuación:

BAREMO de puntuación FONDOS PROPIOS sobre la inversión		
Intervalo de Porcentaje de Fondos Propios		Puntuación
Del	Al	
0,00%	80,00%	0,00
80,00%	99,00%	2,00
100,00%	120,00%	5,00
121,00%	150,00%	7,00
Mayor del	150,00%	10,00

Criterio B) Memoria explicativa hasta 40 puntos

Se valorarán los contenidos específicos de dicha memoria técnica, en los aspectos referidos al programa de trabajo, la propuesta de intervención, los medios puestos a disposición de la ejecución del contrato.

La puntuación se otorgará según criterios vinculados directamente al objeto del contrato, tales como calidad en la ejecución, garantía en el cumplimiento del plazo y del precio ofertado, cumplimiento de requisitos de calidad medioambiental, disponibilidad, etc., en resumen, el buen conocimiento del objeto del contrato, mediante una planificación adecuada de los medios puestos a disposición del contrato, para obtener los mayores rendimientos. Así mismo se valorará positivamente al proponente que acredite un mayor número de medios y medidas puestos a disposición de la ejecución del contrato en relación con el programa de trabajo propuesto, siempre y cuando aporten valor añadido a la ejecución del mismo.

Criterio B.1 Relativa al proyecto, dirección y obras.. hasta 10 puntos

Se valorarán los contenidos específicos en la memoria técnica, en los aspectos referidos al programa de trabajo y la propuesta de intervención, según los siguientes apartados:

- Calidad arquitectónica y urbanística en la adaptación al entorno existente
- Adecuación al programa mínimo de necesidades requerido
- Medios humanos y experiencia profesional
- Grado de utilización de criterios de eco-diseño y de innovación tecnológica
- Viabilidad técnica y económica de la propuesta
- Justificación de la solución adoptada y claridad expositiva de la misma
- Nivel de presentación formal
- Coherencia del Plan de Obra con los plazos y presupuesto considerado.
- Medios materiales y humanos con los que cuenta la empresa puestos a disposición de las obras en todas las fases de trabajo.

La máxima puntuación de las que se otorguen se le asignará al proponente que obtenga la valoración más alta del conjunto de los subapartados de este punto y proporcionalmente al resto.

Criterio B.2 Relativa a las actuaciones de conservación de restos arqueológicos..... hasta 10 puntos

Se valorarán los contenidos específicos en la memoria técnica, en los aspectos referidos al programa de trabajo y la propuesta de intervención, de las actuaciones relativas a la conservación y puesta en valor de los restos arqueológicos existentes y la conservación de los edificios y elementos que los definen.

La máxima puntuación de las que se otorguen se le asignará al proponente que obtenga la valoración más alta del conjunto de los subapartados de este punto y proporcionalmente al resto.

Criterio B.3 Relativa a la explotación de la actividad. hasta 20 puntos

B.3.1 Memoria económico-financiera de la concesión. hasta 5 puntos

Se valorará la memoria económico-financiera presentada cada licitador, que como mínimo reúna todos los requisitos señalados en la cláusula 11

B.3.2 Plan de marketing para captación y fidelización de usuarios. ... hasta 5 puntos

Se valorará el plan de presentada cada licitador, que como mínimo reúna todos los requisitos señalados en la cláusula 11

B.3.3 Organización y desarrollo del contrato..... hasta 5 puntos

Se valorará la organización de recursos que aplicará al desarrollo de la concesión, presentada cada licitador, que como mínimo reúna todos los requisitos señalados en la cláusula 11

B.3.4 Plan de conservación, mantenimiento y eficiencia energética... hasta 5 puntos

Se valorará plan de conservación, mantenimiento y eficiencia energética presentada cada licitador, que como mínimo reúna todos los requisitos señalados en la cláusula 11

Criterio C) Mejoras adicionales o compromisos especiales..... hasta 10 puntos.

Se valorarán los contenidos específicos de dicha memoria relativos a los diferentes apartados de las condiciones reseñadas en el apartado 11.

Sólo se tomarán en consideración aquellas propuestas de mejoras adicionales o compromisos especiales que puedan valorarse económicamente, la proporcionalidad tendrá relación directa con la valoración de la oferta económica, garantizando que a igual diferencia económica, igual diferencia de puntuación en uno u otro apartado.

La máxima puntuación se le asignará al proponente que obtenga la valoración más alta del conjunto de los subapartados de este punto que reúnan todos y cada uno de los requisitos en los pliegos. Al resto de los proponentes, se asignará la puntuación proporcionalmente con la mas alta con una aproximación de dos decimales, según la fórmula que se indica a continuación:

$$P_n = 10 \times m_n/m_a$$

En donde:	P_n	Puntuación a asignar a las ofertas con importes de mejoras inferiores a la más alta.
	m_a	Importe de mejoras de mayor valor
	m_n	Importe de mejoras de la oferta que se valora

13.- Garantía provisional.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 103 del TRLCSP, y en atención a las circunstancias concurrentes en el presente procedimiento SE EXIME A LOS LICITADORES DE LA EXIGENCIA DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA PROVISIONAL.

14.- Presentación de proposiciones.

14.1.- Lugar y forma de presentación.

Para participar en el procedimiento que regula el presente pliego, el licitador deberá presentar los tres sobres cerrados (A, B y C), con la documentación que se especifica en este pliego, en la Sección de Contratación de Zaragoza Vivienda, sita en la calle San Pablo nº 76, local izdo o en lugar que se indique en el anuncio de licitación, o por el procedimiento establecido en el art. 38.4 c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dentro del plazo que se señale en el anuncio de licitación.

Una vez presentada la citada documentación, ésta no podrá ser retirada o modificada bajo ningún pretexto.

14.2.- Plazos de presentación.

Los plazos para la presentación de ofertas y solicitudes se han fijado teniendo en cuenta el tiempo que razonablemente pueda ser necesario para preparar aquéllas, atendida la complejidad del contrato, y ningún caso son inferiores a los mínimos establecidos en el TRLCSP.

Dicho plazo figura en el anuncio de licitación y en el se expresa la fecha y hora límite para la presentación de las ofertas.

En el supuesto de que el día de terminación del plazo fuera sábado o festivo, se entenderá prorrogado hasta el siguiente día hábil.

En correspondencia con lo establecido en la Disposición adicional duodécima. Cómputo de plazos del TRLCSP, los plazos por días, establecidos en el presente pliego y en el resto de documentación que lo acompaña, se entenderán referidos a días naturales, salvo que en los mismos se indiquen expresamente que sólo deben computarse los días hábiles.

15.- Mesa de Contratación.

A efectos del presente procedimiento, el Órgano de Contratación estará asistido por la Mesa de contratación de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., que será el órgano competente para el estudio, calificación y valoración de las ofertas, cuya composición y funcionamiento, se encuentra definida en las Instrucciones Internas de Contratación de Zaragoza Vivienda y se indican a continuación:

15.1.- Composición.

La Mesa de contratación estará integrada por:

- El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. persona en quien delegue, que actuará como Presidente de la Mesa.

- Consejero designado por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- El Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.
- El Interventor General.
- El Director Gerente de la Sociedad.
- Secretaría de la Mesa: Será desempeñada por quien tenga atribuida la competencia para la tramitación del expediente de contratación, quien asistirá a las reuniones con voz y sin voto.

Cuando alguno de los miembros de la Mesa no pudiera asistir a las reuniones de ésta, serán sustituidos del siguiente modo: El Presidente y los Consejeros por los miembros del Consejo de Administración que a tal efecto se designen; el Secretario del Consejo de Administración por el Jefe del Área Jurídica; el Interventor General por el funcionario técnico de la Intervención General en quien se delegue; y el Director Gerente de la Sociedad por el jefe de Área de Patrimonio y Contratación.

15.2.- Constitución.

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

15.3.- Adopción de Acuerdos

Todos los componentes de la Mesa actuarán con voz y voto, a excepción del Secretario de la Mesa que actúa con voz y sin voto. Para el cómputo de mayorías se estará a lo señalado en las normas sobre formación de la voluntad de órganos colegiados, disponiendo en todo caso el Presidente de voto de calidad.

Emitidos los informes técnicos por el Comité de Expertos, la Mesa de contratación, reunida en acto interno, elevará al órgano de contratación el acta y la propuesta que estime pertinente, en la que se incluirá la valoración ponderada de los criterios indicados en los Pliegos.

De todas las reuniones de la Mesa de contratación el Secretario de la misma se levantará acta sucinta que recoja fielmente las actuaciones habidas. El acta será firmada al menos por el Presidente o el Interventor General y el Secretario de la Mesa de Contratación.

15.4.- Asistencia Técnica a la Mesa.

La Mesa podrá requerir la asistencia de los miembros del Comité de Expertos a las reuniones que se celebren a los solos efectos de prestar asesoramiento especializado en relación con el objeto del contrato, así como solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos y aclaraciones sobre los mismos considere precisos y le permitan elevar la propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

16.- Procedimiento de adjudicación

La forma de adjudicación del presente contrato será por PROCEDIMIENTO ABIERTO, a la OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA.

16.1- Actuaciones correspondientes a la apertura de proposiciones.

16.1.1.- Apertura de proposiciones.

La apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas.

Constituida la Mesa en la forma prevista en la cláusula anterior, con carácter previo a la apertura de las proposiciones económicas, procederá formalmente al examen y calificación de

la documentación contenida en el sobre B y, en su caso, del sobre C, presentado por los licitadores en tiempo y forma, respecto a los documentos de obligada aportación en este sobre

16.1.2.- Exclusión de la licitación

Si la Mesa observase defectos materiales en la documentación presentada que sean susceptibles de subsanación, comunicará a los interesados, mediante telefax, correo electrónico, o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción por aquellos, de la fecha en que se reciba y del contenido de la comunicación, concediéndose, si lo estimase conveniente, un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones o documentos complementarios.

No serán subsanables los defectos que afecten a la documentación a incluir en los sobres B y C, relativa a:

- Acreditación de la personalidad del firmante
- Clasificación del contratista
- Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica,
- Y aquella otra a incluir en el sobre C y que figure con dicho carácter.

Los restantes documentos de los sobre B y C que den lugar a subsanaciones tendrán que estar expedidos con fecha anterior a la apertura de proposiciones o bien referirse al requisito de que se trate con referencia a la misma fecha.

16.1.3.- Resultado de la calificación de la documentación

Una vez calificada la documentación y realizadas, si así procede, las subsanaciones indicadas, la Mesa procederá a determinar las empresas que cumplen los criterios de selección que se establecen en pliego, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos, los excluidos de la licitación y sobre las causas de su exclusión.

16.1.4.- Emisión de informes.

Antes de que la Mesa formule propuesta de adjudicación y una vez subsanadas las deficiencias a que haya lugar, se entregará al Comité de Expertos encargado de su valoración, la documentación contenida en los sobres B y C, que procederá a realizar cuantos informes técnicos considere precisos, acompañados del resultado de la valoración de los criterios B) y C) correspondientes a la memoria explicativa y a las mejoras adicionales o compromisos especiales

Igualmente, podrán solicitarse estos informes cuando sea necesario verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas del pliego.

En el caso de ofertas con valores anormales o desproporcionados la Mesa de Contratación solicitará el asesoramiento de los servicios técnicos de Zaragoza Vivienda.

16.1.5.- Apreciación de temeridad.

No se establecen parámetros objetivos que deban considerarse en función de los cuales se determine si una proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, ya que el licitador debe aportar el anexo con la justificación económico financiera de la viabilidad de la explotación.

16.1.6.- Apertura y lectura de ofertas económicas.

En el lugar, el día y hora señalada en la convocatoria de la Mesa de Contratación se procederá en acto público a la apertura de los sobres correspondientes a las ofertas económicas.

Con anterioridad a esta actuación se dará cuenta del proceso de calificación realizado por la Mesa a la documentación administrativa presentada, de las subsanaciones efectuadas y de los licitadores definitivamente admitidos y excluidos del proceso.

Seguidamente se dará cuenta del resultado de la valoración de los criterios B) y C) correspondientes a la memoria explicativa y a las mejoras adicionales o compromisos especiales

Asimismo, y también con anterioridad a la apertura de las proposiciones económicas, la presidencia de la Mesa invitará a los licitadores que asistan al acto, o a quien legalmente les represente, para que comprueben la no alteración de los sobres correspondientes a las ofertas económicas.

A continuación se dará lectura al contenido de las ofertas económicas, de las empresas admitidas, correspondiente a la documentación relativa a los criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas señaladas en la cláusula 12, en su apartado relativo a la proximidad de la oferta económica al precio de licitación.

Este acto finalizará con una invitación del Presidente a los licitadores asistentes o a quienes los representen para que formulen las alegaciones que estimen oportunas acerca del desarrollo del acto de apertura.

De esta reunión de la Mesa de contratación, el Secretario de la misma levantará acta sucinta que recoja fielmente las actuaciones habidas. El acta será firmada al menos por el Presidente y el Secretario de la Mesa de contratación

16.1.7.- Propuesta de adjudicación.

Vistos los informes técnicos requeridos y las valoraciones que los acompañen, la Mesa de contratación, reunida en acto interno, formulará la propuesta de adjudicación al órgano de contratación, teniendo en cuenta los criterios que para la adjudicación recogidos en el presente pliego.

Para realizar esta propuesta, la Mesa de Contratación clasificará las proposiciones presentadas por orden decreciente, atendiendo a los criterios de valoración establecidos en el Pliego.

Las empresas que en el momento de acreditar su solvencia técnica, tengan en su plantilla un número de trabajadores con discapacidad superior al 2 por ciento, siempre que dichas proposiciones iguallen en sus términos a las más ventajosas desde el punto de vista de los criterios que sirvan de base para la adjudicación, tendrán preferencia en la adjudicación en los términos establecidos en la disposición adicional Cuarta de la TRLCSP.

Si varias empresas licitadoras de las que hubieren empatado en cuanto a la proposición más ventajosa acreditan tener relación laboral con personas con discapacidad en un porcentaje superior al 2 por ciento, tendrá preferencia en la adjudicación del contrato el licitador que disponga del mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en su plantilla.

Igualmente se establece la preferencia en la adjudicación de contratos, en igualdad de condiciones con las que sean económicamente más ventajosas, para las proposiciones presentadas por aquellas empresas dedicadas específicamente a la promoción e inserción laboral

de personas en situación de exclusión social, reguladas en la Disposición Adicional Cuarta de la TRLCSP, valorándose el compromiso formal del licitador de contratar no menos del 30 por ciento de sus puestos de trabajo con personas pertenecientes a estos colectivos, cuya situación será comprobada por los servicios sociales de Zaragoza Vivienda.

En este supuesto el órgano de contratación podrá requerir de estas entidades la presentación del detalle relativo a la descomposición del precio ofertado en función de sus costes.

En el supuesto de que ninguno de los licitadores cumplieren los requisitos anteriores y se produjera igualdad en la puntuación total a asignada a dos empresas o más la adjudicación será la que resulte del sorteo entre ellos.

El órgano de contratación no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

16.2.- Modificación de la personalidad jurídica de la empresa licitadora.

Si durante la tramitación de un procedimiento y antes de la adjudicación se produjese la extinción de la personalidad jurídica de una empresa licitadora o candidata por fusión, escisión o por la transmisión de su patrimonio empresarial, le sucederá en su posición en el procedimiento las sociedades absorbentes, las resultantes de la fusión, las beneficiarias de la escisión o las adquirentes del patrimonio o de la correspondiente rama de actividad, siempre que reúna las condiciones de capacidad y ausencia de prohibiciones de contratar y acredite su solvencia y clasificación en las condiciones exigidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares para poder participar en el procedimiento de adjudicación.

17.- Efectos de la propuesta de adjudicación. Renuncia o desistimiento

La propuesta de adjudicación de la mesa de contratación no crea derecho alguno en favor del empresario propuesto, que no los adquirirá, respecto a la Administración y Zaragoza Vivienda, mientras no se haya formalizado el contrato.

Si, antes de la adjudicación, el órgano de contratación renunciase a la celebración del contrato o desistiese del procedimiento, deberá compensar a los licitadores por los gastos efectivos en que hubieran incurrido, previa solicitud y con la debida justificación de su valoración económica.

CAPÍTULO TERCERO. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN

18.- Garantía definitiva.

18.1.- Exigencia de garantía.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 95 del TRLCSP, para el presente procedimiento de contratación se exige la prestación de una garantía definitiva al proponente de la oferta económicamente más ventajosa que resulte adjudicatario, para responder de las responsabilidades establecidas en el artículo 100 del TRLCSP y para asegurar la correcta ejecución del contrato, en las siguientes condiciones:

18.2.- Importe de la garantía definitiva.

La garantía definitiva a favor de Zaragoza Vivienda lo será por un importe equivalente al 5 por 100 del VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, excluido el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido, atendiendo al importe de las actuaciones contempladas en la PRIMERA FASE donde se acometerán las obras de rehabilitación y nueva construcción y las de adecuación de zona de restos arqueológicos, desglosadas en los siguientes conceptos, en correspondencia con lo indicado en el estudio de viabilidad económica aprobado:

- Construcción
- Honorarios facultativos
- Gastos legales
- Gastos varios

De igual modo, previamente al inicio de la segunda fase deberá establecerse la garantía definitiva correspondiente, por un importe equivalente al 5% del valor del contrato, excluido el IVA, aplicado sobre los mismos conceptos antes indicados correspondientes a esta segunda fase.

18.3.- Modificación de la garantía.

Finalizada la ejecución de las obras, y antes del inicio de la fase de explotación, el importe de la garantía definitiva podrá reducirse en la forma prevista en el apartado 3 del artículo 88 del TRLCSP, sin que en ningún caso el importe de la misma sea inferior al 2% del valor estimativo del contrato para la primera fase.

Cuando como consecuencia de la modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, se reajustará la garantía en el plazo de 15 días naturales, contados desde la fecha en que se notifique al adjudicatario el acuerdo de modificación, a efectos de que guarde la debida proporción con el precio del contrato resultante de la modificación. En el mismo plazo contado desde la fecha en que se hagan efectivas las penalidades o indemnizaciones el adjudicatario deberá reponer o ampliar la garantía en la cuantía que corresponda, incurriendo, en caso contrario, en causa de resolución.

18.4.- Garantías admitidas.

Preferentemente la garantía definitiva se prestará mediante la aportación de documento original de aval bancario, otorgado según el Modelo de Aval que como Anexo II se incluirá en el anuncio de licitación, documentación que deberá ser fiscalizada previamente por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General del Ayuntamiento de Zaragoza, y que reunirá los requisitos exigidos en el artículo 95 y siguientes del TRLCSP.

No obstante lo anterior serán admisibles cualquiera de las garantías restantes indicadas en el artículo 96 del TRLCSP, pudiendo ser en efectivo o en valores de Deuda Pública o mediante contrato de seguro de caución.

18.5.- Responsabilidades a que están afectas las garantías.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato, o hasta que se declare la resolución de éste sin culpa del contratista.

El la cláusula 30 y 54 del presente pliego se establecen las responsabilidades, penalidades e indemnizaciones exigibles al adjudicatario, además de las contenidas en el artículo 100 del TRLCSP, a que están afectas las garantías.

Los plazos para su devolución y cancelación se contienen en la cláusula 59.

19. Órgano de Contratación y adjudicación del contrato.

A los efectos previsto en el presente pliego, el órgano de contratación lo constituye el Gobierno de Zaragoza, quien adjudicará el contrato de conformidad con la propuesta de la Mesa, salvo en los casos de que estime que concurre alguno de los supuestos señalados en los artículos 151 y 152 de la TRLCSP

19.1.- El órgano de contratación adjudicará el contrato al licitador que en su conjunto, presente la oferta económicamente más ventajosa, mediante la aplicación de los criterios objetivos establecidos en la

cláusula 12, Criterios de valoración a efectos de la adjudicación, o declarará desierta la licitación cuando no exista ninguna proposición admisible de acuerdo con los criterios objetivos de adjudicación.

A los efectos de lo señalado en el párrafo anterior no podrán ser consideradas las diversas proposiciones que se formulen individualmente por sociedades pertenecientes a un mismo grupo.

19.2.- Teniendo en cuenta que para la adjudicación del presente procedimiento se han establecido una pluralidad de criterios, el plazo máximo para efectuar la adjudicación será de dos meses a contar desde la apertura de las proposiciones.

El plazo indicado en el apartado anterior se ampliarán en quince días hábiles cuando sea necesario seguir los trámites a que se refiere el artículo 152.3 de la TRLCSP.

De no producirse la adjudicación dentro de los plazos señalados, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición.

19.3.- Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente.

Adjudicado el contrato y transcurridos los plazos de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados en la Sección de Contratación, pudiendo retirarla por sí o por persona debidamente autorizada.

19.4.- Acordada la adjudicación del contrato, ésta se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante de Zaragoza Vivienda.

La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado interponer, conforme al artículo 40 TRLCSP, recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

El órgano de contratación podrá no comunicar determinados datos relativos a la adjudicación cuando considere, justificándolo debidamente en el expediente, que la divulgación de esa información puede obstaculizar la aplicación de una norma, resultar contraria al interés público o perjudicar intereses comerciales legítimos de empresas públicas o privadas o la competencia leal entre ellas.

19.5.- Efectuada la notificación, el adjudicatario dentro del plazo de 15 días siguientes deberá aportar con carácter previo a la formalización del contrato:

a) Justificante de la constitución de la garantía definitiva 5 por 100 del VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, excluido el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido, mediante la aportación de documento original de aval bancario, otorgado según el Modelo de Aval que como Anexo II se incluirá en el anuncio de licitación, documentación que deberá ser fiscalizada previamente por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General del Ayuntamiento de Zaragoza, o la aportación de justificante de cualquiera de las otras formas de garantías admitidas, y que reunirá los requisitos exigidos en el artículo 95 y siguientes de la TRLCSP.

Se excluye expresamente la acreditación de la garantía definitiva a que se hace referencia en el apartado anterior a través de medios electrónicos.

b) Justificante del abono de tasa por anuncios de licitación y adjudicación, en el caso de que los hubiera.

c) En el caso de que la adjudicación se realice a una persona jurídica, la empresa adjudicataria aportará documento por el que se designe la persona física que ostentará la representación de la misma para las actuaciones tendentes a la adecuada ejecución del contrato, con expresión de

su nombre y apellidos, teléfonos de contacto, fax, dirección de correo electrónico y domicilio a efecto de notificaciones, a los efectos de sus relaciones con Zaragoza Vivienda, S.L.U.

La persona designada como representante estará obligado a asistir a las reuniones a la que sea convocado por el Responsable del Contrato.

d) Cuando resulte adjudicataria una U.T.E., además de los documentos anteriormente indicados habrá de aportarse, dentro del mismo plazo, escritura pública de su constitución y nombramiento de representante o apoderado con poderes bastantes, para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

e) Documento en el que se acredite que dispone de un despacho abierto en el municipio de Zaragoza, desde la firma del contrato hasta la terminación del mismo.

f) Con carácter previo a la formalización del contrato, el adjudicatario justificará fehacientemente salvo que ya lo hubiese presentado en el sobre B de documentación administrativa, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Certificado específico emitido por la Administración Tributaria acreditativo de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias, conforme a lo dispuesto en el artículo 43, apartado f) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- Certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes
- Certificados que acrediten estar dado de alta en la fecha de licitación en el Impuesto sobre Actividades Económicas así como el justificante de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Administración del Estado, con la Comunidad Autónoma y con el Ayuntamiento de Zaragoza. Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto sobre Actividades Económicas, deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención
- Justificación de que se ha cubierto la responsabilidad civil, mediante la aportación del certificado emitido por la compañía aseguradora y el recibo acreditativo del pago de la prima.

g) Si el adjudicatario se comprometió a la contratación de personas en situación de exclusión social, deberá presentar igualmente en el citado plazo los informes de la Jefa de Área de Gestión Social de Zaragoza Vivienda acreditativos de dicha situación, contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social.

h) Previamente a la firma del contrato, y en el caso de que el adjudicatario haya propuesto en su oferta la financiación de la operación, aportará la documentación justificativa necesaria que justifique los extremos de la financiación obtenida, así como de las respecto de las operaciones de financiación complementarias si eventualmente fuesen precisas por una elevación de los costes.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

20.- Póliza de responsabilidad civil.

Serán a cargo del Adjudicatario todos los daños producidos en el desarrollo del contrato cualesquiera que sea su naturaleza y volumen.

20.1- Con independencia de las precauciones y limitaciones de ejecución contractuales, en garantía de riesgos, el Adjudicatario suscribirá para todo el periodo que duren los trabajos un contrato de Seguro de Responsabilidad Civil, que garantice las responsabilidades que se puedan derivar por daños y perjuicios derivados de los defectos del proyecto, de la ejecución de las obras y los que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato, tanto las imputables al Contratista y Subcontratistas, si los hubiere, como las imputables a Zaragoza Vivienda y al Ayuntamiento de Zaragoza, según condiciones particulares que se enumeran en la cláusula 11.4. del presente pliego.

El concesionario formalizará, previo al replanteo de la obra, una póliza de seguro a todo riesgo en tanto dure la construcción, así como, el período de garantía, por un importe mínimo equivalente al presupuesto de ejecución material de la obra, además del sub-límite establecido en 600.000 euros por siniestro.

El coste de los seguros indicados será a cargo del Adjudicatario y pagado por éste antes del inicio del servicio.

En todo caso serán soportados por el Adjudicatario los daños y perjuicios en la cuantía de la franquicia y en lo que se superen los límites que se establezcan en las pólizas de seguros, así como en los bienes y riesgos no cubiertos en las mismas.

La peritación de daños realizada a cargo de la Compañía de seguros así como cualquier tipo de convenio que ésta suscriba para cerrar cualquier siniestro que pueda producirse, será vinculante para el adjudicatario.

El adjudicatario comunicará de forma inmediata todo siniestro o incidencia a Zaragoza Vivienda y adjuntará copia de la notificación para su remisión a la Correduría de Seguros que a tal efecto se designará, a fin de tramitar las indemnizaciones correspondientes.

20.2.- El adjudicatario deberá mantener como mínimo, además de las propias relativas al contrato adjudicado, las coberturas siguientes:

- a) Responsabilidad Civil de suscripción obligatoria para todos los vehículos que sean utilizados en la prestación del servicio y estén sujetos a la Ley de Uso y Circulación de Vehículos de Motor.
- b) Las empresas adjudicatarias y subcontratistas deberán cumplir con las exigencias de seguros de Vida y Accidentes que determinen los convenios sectoriales a los que pertenezcan.
- c) Daños a los equipos propios a utilizar en la ejecución del contrato.
- d) Cualquier otro seguro que pueda serle exigido por la legislación vigente o Convenio Colectivo durante toda la vigencia del contrato.

20.3.- Asimismo, el Adjudicatario deberá justificar documentalmente a Zaragoza Vivienda antes de la firma del contrato, así como cuando así se requiera, la contratación de la póliza, y el contenido de los seguros exigidos en la presente cláusula. Caso contrario, se considerará como incumplimiento contractual grave.

20.4.- Los contratos de seguro de responsabilidad civil que suscriba el adjudicatario, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Asegurado:

Tendrán la condición de asegurados la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. y todas aquellas personas físicas o jurídicas, que intervengan en la ejecución del contrato y sobre las que recaiga el riesgo objeto del mismo, como:

- Adjudicatarios, contratistas y subcontratistas.
- Personal contratado por el adjudicatario para la prestación de este servicio.
- Cualesquiera otros técnicos intervinientes en las fases de proyecto, ejecución de la obra y en el mantenimiento de las instalaciones.

Límites Garantizados:

- Responsabilidad Civil: 600.000 euros por siniestro.
- Efectos Personales de los trabajadores
- Bienes Preexistentes: 25% del valor de licitación.

21.- Formalización del contrato.

No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización que se realizará en el plazo de treinta días naturales contados a partir del siguiente al de la notificación de la adjudicación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

A petición del concesionario el contrato se elevará a escritura pública, siendo a su costa los gastos e impuestos del otorgamiento. En este caso, el contratista viene obligado a la entrega de una copia autorizada a Zaragoza Vivienda y una simple del citado documento en el plazo máximo de un mes desde su formalización

El contrato se ejecutará con sujeción a lo establecido en su clausulado y en los pliegos, y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista Zaragoza Vivienda.

El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para Zaragoza Vivienda o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o incorrectos durante la ejecución del contrato.

Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, el Ayuntamiento de Zaragoza podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía definitiva que se hubiese constituido.

Cuando se acuerde la resolución del contrato porque el adjudicatario no cumple las condiciones necesarias para la formalización del mismo, el Ayuntamiento de Zaragoza podrá optar entre adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes, por orden de calificación de sus ofertas, contando con la conformidad del nuevo adjudicatario, o convocar nueva licitación

Si las causas de la no formalización fueren imputables al Ayuntamiento de Zaragoza, se indemnizará al contratista por los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar, con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato.

CAPÍTULO CUARTO. PROYECTO, DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

22.- Riesgo y ventura.

El proyecto, la construcción y explotación de las obras objeto de la concesión se realizará a riesgo y ventura del concesionario, quien asumirá los riesgos económicos derivados de su ejecución y explotación en los términos y con el alcance establecidos en el TRLCSP, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 215, que regula el principio de riesgo y ventura, y en el artículo 231, sobre fuerza mayor, de dicha norma.

El riesgo y ventura del concesionario será en todo caso compatible con los distintos sistemas de financiación de las obras

No se tendrán en cuenta a efectos del cómputo del plazo de duración de la concesión y del establecido para el proyecto y la ejecución de la obra aquellos periodos en los que ésta deba suspenderse por una causa imputable a la entidad concedente o debida a fuerza mayor.

Si el concesionario fuera responsable del retraso en la ejecución de la obra se estará a lo dispuesto en el régimen de penalidades contenidas en el presente pliego y en el TRLCSP, sin que haya lugar a la ampliación del plazo de la concesión.

Si la concurrencia de fuerza mayor implicase mayores costes para el concesionario se procederá a ajustar el plan económico-financiero.

Si la fuerza mayor impidiera por completo la realización de las obras se procederá a resolver el contrato, debiendo abonar el órgano de contratación al concesionario el importe total de las ejecutadas, así como los mayores costes en que hubiese incurrido como consecuencia del endeudamiento con terceros.

El concesionario es el responsable del resultado final de la ejecución de las obras, tanto por mayor o menor medición de unidades de obra como por la aparición de imprevistos, con sujeción estricta al cumplimiento de las condiciones técnicas del proyecto.

Con independencia de lo previsto en las cláusulas anteriores, el contratista responderá de los daños y perjuicios que durante la ejecución o explotación de las obras se causen tanto a la Administración, a Zaragoza Vivienda y a terceros, por defectos e insuficiencias técnicas del proyecto o por los errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios en que el mismo haya incurrido, imputables a aquél.

La indemnización derivada de la responsabilidad exigible al contratista alcanzará el 50 por 100 del importe de los daños y perjuicios causados, hasta un límite máximo de cinco veces el importe correspondiente al proyecto y será exigible dentro del término de diez años, contados desde la recepción del mismo por la entidad cedente, siendo a cargo de esta última, en su caso, el resto de dicha indemnización cuando deba ser satisfecha a terceros

23.- Proyecto de ejecución de las obras.

La adjudicación conjunta de proyecto y obra requerirá la previa elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato, quedando la ejecución de la obra condicionada a la supervisión, aprobación y replanteo por el órgano de contratación salvo que tal competencia esté específicamente atribuida a otro órgano por una norma jurídica.

El proyecto a presentar por el concesionario deberá ajustarse en su contenido a lo dispuesto en el artículo 123 del TRLCSP que literalmente se transcribe a continuación, siendo éste responsable de los daños derivados de los defectos del mismo. Así mismo el concesionario deberá introducir las mejoras que haya propuesto en su oferta con respecto al anteproyecto aprobado por la Administración y que hayan sido aceptadas por el órgano de contratación.:

Artículo 123. Contenido de los proyectos y responsabilidad derivada de su elaboración.

1. Los proyectos de obras deberán comprender, al menos:

- a) Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
- b) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
- c) El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que ésta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de

las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

d) Un presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, en su caso, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

e) Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.

f) Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

g) El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

h) Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.

.../...

3. Salvo que ello resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que ésta se va a ejecutar, así como los informes y estudios previos necesarios para la mejor determinación del objeto del contrato.

.../...

5. Los proyectos deberán sujetarse a las instrucciones técnicas que sean de obligado cumplimiento.

Todos los gastos correspondientes a todas las actuaciones relativas a la redacción, tramitación y ejecución del proyecto será de cuenta exclusivamente del concesionario, incluidos cualquier clase de estudios previos, ensayos, estudios geotécnicos, estructurales, arqueológicos, históricos.

Los plazos que se indican a continuación se refieren a la PRIMERA FASE. Los plazos correspondientes a la SEGUNDA FASE serán cuantitativamente los mismos y se aplicarán a partir del momento que el adjudicatario haya concluido la primera fase.

El concesionario vendrá obligado a presentar un avance del proyecto en el plazo de UN MES desde la formalización del contrato. Dicho avance será objeto de aprobación o formulación, en su caso, de las modificaciones que se estimen pertinentes por Zaragoza Vivienda y que deberán recogerse en el documento definitivo.

Antes de la presentación del proyecto para su visado por los Colegios Oficiales correspondientes, el adjudicatario entregará un ejemplar completo a Zaragoza Vivienda para su comprobación, supervisión y aprobación, disponiendo de QUINCE DÍAS HÁBILES para proponer al redactor del proyecto las observaciones y modificaciones que se estime pertinentes, quien a su vez dispondrá de otros QUINCE DÍAS HÁBILES para rectificar el documento y presentarlo para su visado.

El plazo máximo del que dispondrá el concesionario para la entrega de los proyectos de ejecución completos acompañados de la documentación necesaria para su supervisión, aprobación y replanteo será de CINCO MESES, contados desde el día siguiente al de la formalización del contrato.

El número de ejemplares completos y visados a entregar por el adjudicatario será de 5 (cinco) en soporte papel más una en soporte informático, independientemente de la documentación complementaria necesaria y que sea exigible por las diferentes Administraciones y empresas suministradoras (gas, electricidad, telefonía, etc.) para la obtención de las preceptivas licencias y autorizaciones, así como para las empresas que han de ejecutar las obras e instalaciones.

El Proyecto de Ejecución será supervisado por los servicios técnicos municipales que informará para su aprobación expresa por el órgano municipal competente. La aprobación municipal del proyecto de ejecución supondrá la autorización para el inicio de las obras que estarán exentas de tasas y licencias municipales, no así de las autonómicas o de otra clase, que serán de cuenta del adjudicatario.

Si la Administración detecta defectos en el proyecto, requerirá al concesionario su subsanación, sin que pueda iniciarse la ejecución de la obra hasta que se proceda a una nueva supervisión, aprobación y replanteo del proyecto.

Las obras se ejecutarán conforme al proyecto presentado por el concesionario y aprobado por el órgano de contratación.

Asimismo, el concesionario está obligado a proyectar, ejecutar, conservar, reparar y reponer las obras accesorias o vinculadas a la principal, incluso las de urbanización y conservación de los restos arqueológicos, que sean necesarias para que ésta cumpla su finalidad y que permitan su mejor funcionamiento y explotación, así como a realizar las actuaciones medioambientales relacionadas con ella.

24.- Comprobación del replanteo.

Tras la aprobación del proyecto por el órgano de contratación, en el plazo que se señale en el documento de formalización del contrato, y en todo caso, dentro del plazo de un mes desde la citada fecha de aprobación, se procederá a la comprobación del replanteo, acto en el que intervendrán el concesionario o su representación legal, el director de la obra y el representante de Zaragoza Vivienda, extendiéndose acta que deberá ser firmada por todos los intervinientes.

Si el resultado de la comprobación demuestra, a juicio del director de la obra y del representante de Zaragoza Vivienda, la viabilidad del proyecto y la disponibilidad de los terrenos, se dará la autorización para su inicio, empezándose a contar el plazo de ejecución desde el día siguiente al de la firma del acta. En el caso de que el concesionario hubiera hecho observaciones que pudieran afectar a la ejecución de la obra, el representante de Zaragoza Vivienda, consideradas tales observaciones, decidirá iniciar o suspender el comienzo de la misma, justificándolo en la propia acta.

La demora en la comprobación del replanteo, imputable al contratista será causa de resolución del contrato

La autorización de inicio constará explícitamente en la misma, quedando notificado el concesionario por el hecho de suscribirla.

Un ejemplar del acta se remitirá al órgano de contratación, otro se entregará al contratista y un tercero a la dirección de obra, siendo parte integrante del contrato a los efectos de su exigibilidad.

Si existen circunstancias que lo impidan, quedará suspendida el inicio de las obras, haciéndolo constar en el acta, debiendo resolver el órgano de contratación lo que proceda, a la vista de los informes que a tal efecto deberá emitir la Dirección de Obra y los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda. Una vez desaparecida la causa que impidió el comienzo de las obras, el órgano de contratación dictará la resolución correspondiente, que se notificará fehacientemente al concesionario, empezando a contar los plazos de ejecución desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo de autorización de inicio de las obras

25.- Plan de Seguridad y Salud.

En todo los aspectos referidos a la seguridad y salud tanto en la fase de proyecto como en la de ejecución de las obras de construcción se estará a lo dispuesto sobre el mismo en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, y normativa concordante en la materia

En aplicación del estudio de seguridad y salud que deberá acompañar al proyecto, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del R.D. 1627/1997, el concesionario elaborará un plan de seguridad y salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio, en función del sistema de ejecución de la obra.

El plan de seguridad y salud deberá ser aprobado por la Zaragoza Vivienda antes del inicio de la obra, con el correspondiente informe del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.

Asimismo, en el supuesto en que durante la ejecución de las obras concurren actividades empresariales en el mismo centro de trabajo, se estará a lo dispuesto en la disposición adicional primera del Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.

Conforme a lo establecido en el artículo 15.3 del Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, Reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción, en el Libro de Subcontratación se anotará la persona responsable de la coordinación de seguridad y salud en la fase de ejecución de la obra así como cualquier cambio de coordinador de seguridad y salud que se produjera durante la ejecución de la obra. Asimismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 16.2.a) del citado Real Decreto, el contratista deberá comunicar cada subcontratación anotada en el Libro de Subcontratación al coordinador de seguridad y salud.

26.- Programa de trabajos.

El concesionario, en el plazo máximo de TREINTA DÍAS, contados desde la aprobación del proyecto, deberá someter a la aprobación del órgano de contratación correspondiente el programa de trabajo para su realización, en el que deberán incluirse los datos que se indican a continuación:

- a) Ordenación en partes o clases de obra de las unidades que integran el proyecto, con expresión de sus mediciones.
- b) Determinación de los medios necesarios, tales como personal, instalaciones, equipo y materiales, con expresión de sus rendimientos medios.
- c) Estimación en días de los plazos de ejecución de las diversas obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y de los de ejecución de las diversas partes o unidades de obra.
- d) Valoración mensual y acumulada de la obra programada, sobre la base de las obras u operaciones preparatorias, equipo e instalaciones y partes o unidades de obra a precios unitarios.
- e) Diagrama de las diversas actividades o trabajos.

Así mismo, el concesionario deberá incluir en dicho programa las mejoras ofertadas relacionadas con esta fase de ejecución, y que hayan sido aceptadas por el órgano de contratación.

El órgano de contratación resolverá sobre el mismo dentro de los QUINCE DÍAS siguientes a su presentación, pudiendo imponer al programa de trabajo presentado la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones siempre que no contravengan las cláusulas del contrato.

Cada vez que se modifiquen las condiciones contractuales, el concesionario queda obligado a la actualización y puesta al día de este programa.

27.- Interpretación del proyecto.

El responsable del contenido técnico del proyecto es el concesionario, que deberá mantener durante la redacción del proyecto una estrecha coordinación en materias de su competencia, con los servicios técnicos de Zaragoza Vivienda, facilitando la información que le sea requerida o trasladando las instrucciones pertinentes que de ellos provengan

Corresponde al representante de la entidad cedente, a través del Responsable del Contrato designado a tal efecto, la facultad de interpretar técnicamente el proyecto, pudiendo adoptar, en el ámbito de sus competencias las medidas pertinentes que resulten necesarias con vistas a la correcta ejecución del mismo.

Los trabajos a desarrollar por el adjudicatario referidos a la fase de proyecto se realizarán bajo la dirección y coordinación del Responsable del Contrato y de los Servicios Técnicos de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

28.- Dirección de las obras y responsable del contrato.

La Dirección de las obras deberá estar a cargo de personal ajeno al titular de la concesión.

Corresponde al órgano de contratación el control de la ejecución de la obra en los términos que figuran a continuación:

El órgano de contratación, a través del Responsable del Contrato y de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de las obras efectuando para ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de las mismas. Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad de la Dirección de obra en sus actuaciones ni corresponsabilidad del responsable del contrato ni de su equipo.

El concesionario guardará y hará guardar las consideraciones debidas al responsable del contrato, que tendrá libre acceso a todos los puntos de trabajo y almacenes de materiales destinados a las obras para su previo reconocimiento.

La dirección de las obras tendrá acceso igualmente al Libro de Subcontratación, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 32/2006, de 18 de octubre, Reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción (LRSSC).

El concesionario aportará cuanta documentación y precisiones le sean requeridas por el órgano de contratación durante la ejecución de las obras. Cuando el concesionario, o personas de él dependientes, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha del contrato, el órgano de contratación podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado

Con carácter mensual, el adjudicatario realizará y aportará un informe sobre el desarrollo de los trabajos con especial atención a los tiempos y costes de ejecución, porcentajes y cumplimiento de Programa de trabajos.

El responsable del contrato podrá ordenar la apertura de catas, ensayos o cualquier otro medio de comprobación, cuando sospeche la existencia de vicios ocultos de construcción o la utilización de materiales de inferior calidad a las especificadas. De confirmarse la existencia de tales defectos, serán de cuenta del concesionario los gastos derivados del reconocimiento y subsanación. En caso contrario, el responsable del contrato certificará la indemnización que corresponde a la ejecución y reparación de las pruebas, valoradas a los precios unitarios del proyecto. En cuanto a la demolición y reconstrucción de las obras defectuosas o mal ejecutadas y sus gastos, se estará a lo dispuesto en la cláusula 44 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado, en cuanto no se oponga a lo establecido en el TRLCSP y en el RGLCAP, que literalmente dice:

Cláusula 44. Demolición y reconstrucción de las obras defectuosas o mal ejecutadas y sus gastos.

Si se advierten vicios o defectos en la construcción o se tienen razones fundadas para creer que existen ocultos en la obra ejecutada, la Dirección ordenará, durante el curso de la ejecución y siempre antes de la recepción definitiva, la demolición y reconstrucción de las unidades de obra en que se den aquellas circunstancias o las acciones precisas para comprobar la existencia de tales defectos ocultos.

Si la Dirección ordena la demolición y reconstrucción por advertir vicios o defectos patentes en la construcción, los gastos de esas operaciones serán de cuenta del contratista, con derecho de éste a reclamar ante la Administración contratante en el plazo de diez días, contados a partir de la notificación escrita de la Dirección.

En el caso de ordenarse la demolición y reconstrucción de unidades de obra por creer existentes en ellas vicios o defectos ocultos, los gastos incumbirán también al contratista, si resulta comprobada la existencia real de aquellos vicios o defectos; caso contrario correrán a cargo de la Administración.

Si la Dirección estima que las unidades de obra defectuosas y que no cumplen estrictamente las condiciones del contrato son, sin embargo, admisibles, puede proponer a la Administración contratante la aceptación de las mismas con la consiguiente rebaja de los precios. El contratista queda obligado a aceptar los precios rebajados fijados por la

Administración, a no ser que prefiera demoler y reconstruir las unidades defectuosas por su cuenta y con arreglo a las condiciones del contrato.

Asimismo, el responsable del contrato podrá ordenar la realización de ensayos y análisis de materiales y unidades de obra y que se recaben los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes, siendo a cargo del concesionario los gastos que por estas operaciones se originen

El procedimiento a seguir en los casos de fuerza mayor definidos en el artículo 231.2 del TRLCSP, será el establecido en el artículo 146 del RGLCAP, correspondiendo al responsable del contrato las funciones que se encomiendan en el mismo al director de la obra.

La resolución de incidencias surgidas en la ejecución del contrato se tramitará, mediante expediente contradictorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 97 del RGLCAP.

29.- Plazo de ejecución de las obras

El plazo de ejecución de las obras será VEINTICUATRO MESES, para cada una de las fases, o en su caso el plazo que haya propuesto el adjudicatario en su oferta y haya sido aprobado por el órgano de contratación.

Los plazos parciales serán los que se determinen en el programa de trabajo aprobado por el órgano de contratación según lo establecido en la cláusula 26 anterior, con los efectos que en dicha aprobación se determinen y se entenderán como elementos integrantes del contrato a todos los efectos.

El cómputo del plazo se iniciará desde el día siguiente a la fecha que se fije en el documento contractual o en su defecto desde el día siguiente a la que figure en el acta de comprobación del replanteo, si en la misma se autoriza el inicio de la obra.

El adjudicatario podrá realizar los trabajos en un plazo inferior al contenido en el contrato, siempre que el responsable del contrato lo autorice expresamente.

30.- Penalidades por incumplimiento de obligaciones contractuales durante la ejecución de la obra.

El concesionario está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva.

Cuando el concesionario, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total o de los plazos parciales, si éstos se hubiesen previsto, se estará a lo dispuesto en el régimen de penalidades establecido en el artículo 212 del TRLCSP.

Para el caso de que el adjudicatario incumpliese los plazos establecidos en el Programa de Trabajo y en los documentos anexos, vendrá obligado a satisfacer a Zaragoza Vivienda, en concepto de penalización diaria en proporción de 0,20 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato en la parte correspondiente a las obras, entiendo como tal el Presupuesto de Contrata sin incluir el IVA.

Estas penalizaciones se aplicarán en caso de retraso de cualquiera de los plazos parciales previstos y prefijados en el Plan, hasta tanto el ritmo y situación de los trabajos se acomoden al mismo, y serán también de aplicación para el caso de incumplimiento del plazo final.

En caso de que las penalizaciones sean por incumplimiento de los plazos parciales se practicarán como cargo contable, llevándose éste a una cuenta en las liquidaciones pertinentes, no obstante, en caso de cumplimiento del plazo final de obra se dejarían sin efecto las penalizaciones aplicadas por incumplimiento del plazo parcial.

En el caso de que el incumplimiento de los plazos de ejecución fuese debido a fuerza mayor o a causa imputable a la entidad concedente o a Zaragoza Vivienda, el concesionario tendrá derecho a una prórroga en el plazo de ejecución de la obra y correlativa y acumulativamente en el plazo de concesión, la cual será, por lo menos,

igual al retraso habido, a no ser que pidiera una menor, regulándose su petición conforme a lo establecido en el artículo 100 del RGLCAP.

Si la concurrencia de fuerza mayor implicase mayores costes para el concesionario a pesar de la prórroga que se le conceda, se procederá a ajustar el plan económico-financiero. Si la fuerza mayor impidiera por completo la realización de las obras se procederá a resolver el contrato, debiendo abonar el órgano de contratación al concesionario el importe total de las ejecutadas, así como los mayores costes en que hubiese incurrido como consecuencia del endeudamiento de terceros.

La aplicación y el pago de las penalidades no excluyen la indemnización a que la administración concedente y/o Zaragoza Vivienda pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivo del retraso imputable al contratista.

En caso de cumplimiento defectuoso de la ejecución del contrato, o, en su caso, incumplimiento del compromiso de dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales y materiales suficientes, o de las condiciones especiales de ejecución del contrato, Zaragoza Vivienda podrá imponer al contratista las penalidades indicadas en el apartado 22 del anexo I, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 212.1 del TRLCSP, cuya cuantía no podrá ser superior al 10% del Presupuesto de Contrata de la Obra.

La infracción de las condiciones establecidas para la subcontratación podrá dar lugar a la imposición al contratista de una penalidad de hasta un 50 por ciento del importe del subcontrato.

31.- Modificación del proyecto.

El órgano de contratación podrá acordar, una vez perfeccionado el contrato y por razones de interés público, modificaciones en el proyecto en los casos y en la forma previstos en el título V del libro I del TRLCSP, y de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 211 del citado texto refundido, justificándolo debidamente en el expediente.

El plan económico-financiero de la concesión deberá recoger en todo caso, mediante los oportunos ajustes, los efectos derivados del incremento o disminución de los costes.

En lo concerniente a su régimen se estará a lo dispuesto en los artículos 106, 107, 108, 210, 219 y 243 del TRLCSP, así como a lo dispuesto en los artículos 158 a 162 del RGLCAP y 59 y 62 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado, en cuanto no se opongan al TRLCSP.

Serán obligatorias para el contratista las modificaciones que se introduzcan en el contrato cuando no superen el 20 por 100 de aumento o disminución del precio primitivo del contrato, siempre que no constituyan una modificación sustancial del proyecto inicial, tal y como la define el artículo 105 del TRLCSP. En el límite 20% señalado quedarán incluidas cuantas modificaciones del contrato se propongan. .

Las modificaciones no previstas en los apartados anteriores sólo podrán efectuarse cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 107 del TRLCSP. Estas modificaciones no podrán alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación y deberán limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que las haga necesarias.

32.- Suspensión de las obras.

El Ayuntamiento de Zaragoza, por razones de interés público, podrá acordar la suspensión de la ejecución de las obras. A efectos de la suspensión se estará a lo dispuesto en el artículo 220 del TRLCSP, así como en los preceptos concordantes del RGLCAP y del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado, en cuanto no se opongan a lo establecido en dicha ley.

33.- Ejecución de las obras por terceros.

El adjudicatario del contrario podrá subcontratar con terceros la ejecución de parte de las obras, siempre que las prestaciones parciales no superen en su conjunto el 60% del precio del contrato, en ningún caso está autorizada la subcontrata de la mano de obra exclusivamente. No se considerarán terceros aquellas empresas que se hayan agrupado para obtener la concesión, ni las empresas vinculadas a ellas. El concesionario deberá actualizar la lista de empresas que reúnan tal condición conforme a las modificaciones que se vayan produciendo en las relaciones entre las empresas afectadas

El concesionario exigirá en la contratación con terceros que éstos reúnan los requisitos de capacidad y solvencia técnica y financiera para contratar con la Administración y que éste cuente con la clasificación adecuada para la obra objeto de la subcontrata, incluida la categoría correspondiente a la cuantía de éste.

Será requisito para la celebración del subcontrato que el adjudicatario lo comunique por escrito con un mes de antelación y obtenga la autorización expresa de Zaragoza Vivienda. En dicha comunicación deberá señalar los trabajos a realizar por la subcontrata, la identidad del subcontratista y justificar satisfactoria la aptitud de éste para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia. En el caso que el subcontratista tuviera la clasificación adecuada para realizar la parte del contrato objeto de la subcontratación, la comunicación de esta circunstancia eximirá al contratista de la necesidad de justificar la aptitud de aquél. En cualquier caso Zaragoza Vivienda se reserva el veto a todos o alguno de ellos, previo informe del Responsable del Contrato y de la Dirección Facultativa, basándose en razones de incapacidad o insuficiencia de calidad técnica, económica o laboral.

Asimismo, junto con el escrito mediante el que se solicite la autorización del subcontrato a celebrar, el contratista deberá acreditar que el subcontratista no se encuentra inhabilitado para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos del artículo 60 del TRLCSP. Dicha acreditación podrá hacerse efectiva mediante declaración responsable del subcontratista.

Será de plena aplicación a las obras de construcción a ejecutar lo establecido en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción. Así mismo será de aplicación el Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción. A tal efecto el contratista habrá de presentar el certificado de estar inscrito en el Registro de Empresas Acreditadas regulado por el Decreto 93/2008, de 27 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Registro de Empresas Acreditadas en el sector de la construcción en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón, así como obtener, llevar en orden, al día y conservar el Libro de Subcontratación, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 8 de la citada Ley y 13 a 16 del citado Real Decreto.

Las infracciones a lo dispuesto en la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto.

Corresponde al concesionario el control de la ejecución de las obras que contrate con terceros, mediante un plan que deberá someter a la aprobación del órgano de contratación, quien podrá, en cualquier momento, recabar información sobre la marcha de las obras y realizar las visitas de inspección que considere oportunas.

El concesionario será responsable ante el órgano de contratación de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable asimismo único frente a éstos de las mismas consecuencias.

El concesionario está obligado al cumplimiento de los requisitos y obligaciones establecidos en los artículos 228 relativo a pagos a subcontratistas y suministradores y el artículo 274 referido a la adjudicación de contratos de obras por el concesionario, del TRLCSP.

34.- Relaciones valoradas.

Con el fin de que la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. pueda comprobar el ritmo de construcción de las obras y su sujeción al programa de trabajo, por parte del concesionario presentará en la misma, con periodicidad mensual, relaciones valoradas a origen de las unidades de obra ejecutadas en cada período.

Estas relaciones valoradas mensuales constituyen un mero instrumento de control de la ejecución del contrato por parte de Zaragoza Vivienda, y no darán lugar a la emisión de certificación alguna ni implican aceptación o recepción de la obra.

En el supuesto de resolución del contrato durante la fase de construcción de las obras, se tendrán en cuenta las relaciones valoradas para computar las obras ejecutadas hasta ese momento

35.- Terminación de las obras.

A la finalización de las obras el concesionario aportará cuanta documentación, certificaciones y precisiones sean necesarias para justificar el cumplimiento de la normativa vigente que permitan la apertura de las instalaciones al uso público.

Se procederá a levantar un acta de comprobación por parte de la entidad concedente, que deberá ser firmada por los concurrentes a la misma: el Director Gerente de Zaragoza Vivienda, el Responsable del Contrato, el Director de obra, el Director de Ejecución de Obra y el Concesionario.

Cuando las obras no se hallasen en correcto estado, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, y detallando las instrucciones precisas para ello, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación. Si el concesionario no hubiere subsanado en plazo los defectos Zaragoza Vivienda podrá conceder un nuevo plazo improrrogable o atendiendo a la importancia de los defectos advertidos decidir sobre la puesta en servicio de las obras, sin perjuicio de las penalidades y/o indemnización de daños y perjuicios a que pueda haber lugar mediante la tramitación del correspondiente expediente contradictorio, en los términos previstos en el artículo 97 del RGLCAP, o resolver el contrato.

Al acta de comprobación se acompañará un documento de valoración de la obra ejecutada, que será expedido por el órgano de contratación y en el que se hará constar la inversión realizada.

La aprobación del acta de comprobación de las obras por entidad concedente llevará implícita la autorización para la apertura de las mismas al uso público, comenzando desde ese momento el plazo de garantía de la obra cuando haya sido ejecutada por terceros distintos del concesionario, así como la fase de explotación.

En las obras de edificación a las que se refiere la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, una vez finalizada la obra, el contratista entregará al director de obra una copia del Libro de Subcontratación debidamente cumplimentado, para que lo incorpore al Libro del Edificio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.3 del R.D. 1109/2007

CAPÍTULO QUINTO. EXPLOTACIÓN DE LA OBRA

36.- Duración y prórroga de la concesión.

36.1.- Primera fase.

El plazo de la presente concesión no podrá exceder de 40 años, contados a partir del día siguiente de la aprobación del Acta de Comprobación suscrita a la finalización de la misma, que sólo podrá ser prorrogados por las causas previstas en el artículo 258.3 del TRLCSP, relativo al mantenimiento del equilibrio económico del contrato.

En las cláusulas 23 y 29 del presente pliego se indican los plazos de presentación del proyecto y de ejecución de la obra.

Cuando, por causas de fuerza mayor o actuaciones de la Administración se produzca la ruptura sustancial de la economía de la concesión, y siempre que la retribución del concesionario proviniera en más de un 50 por ciento de tarifas abonadas por los usuarios, podrá prorrogarse el plazo de la concesión por un periodo que no exceda de un 15 por ciento de su duración inicial.

Asimismo, el plazo de la concesión podrá ser reducido para restablecer el equilibrio económico del contrato, de acuerdo con lo previsto en el TRLCSP.

36.2.- Segunda fase

El plazo correspondiente a la segunda fase de la concesión no podrá exceder de cuarenta años, contados a partir del día siguiente de la aprobación del Acta de Comprobación que de por finalizadas las obras correspondientes a esta segunda fase.

37.- Penalidades por incumplimiento del concesionario.

El concesionario está obligado al cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en el presente pliego y en el contrato. En caso de incumplimiento, el órgano de contratación podrá imponerle penalidades económicas, de forma proporcional al tipo de incumplimiento y a la importancia económica de la explotación, conforme al catálogo establecido en la cláusula 54, en este mismo apartado se establecen los incumplimientos graves que darán lugar al secuestro o resolución de la concesión, con independencia de las penalidades que en cada caso procedan por razón del incumplimiento

El límite máximo de las penalidades no podrá exceder del 20 por ciento de los ingresos obtenidos por la explotación de la obra pública durante el año anterior si la concesión estuviese en fase de explotación.

Durante la fase de ejecución de la obra el régimen de penalidades a imponer al concesionario será el establecido en la cláusula 30 anterior.

Si, a pesar de la imposición de penalidades, el concesionario persiste en el incumplimiento de sus obligaciones, Zaragoza Vivienda le requerirá nuevamente otorgándole un plazo para su cumplimiento, transcurrido el cual sin que se hayan cumplido, podrá imponerle multas coercitivas por importe diario de 3.000 euros, salvo que la legislación específica determine otro importe.

La imposición de penalidades exigirá la instrucción de expediente contradictorio, que se iniciará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia de otros órganos o de parte interesada, y comprenderá preceptivamente las actuaciones siguientes:

- Informe de los servicios de Zaragoza Vivienda
- Audiencia del contratista.
- Informe del Servicio Jurídico y de la Intervención, en su caso.
- Resolución motivada del órgano de contratación y notificación al contratista.

Los informes indicados así como el trámite de audiencia se evacuarán en un plazo de cinco días hábiles.

La tramitación del procedimiento de imposición de penalidades no determinará la paralización del contrato, salvo que motivos de interés público lo justifiquen

38. Responsabilidad del concesionario por daños y perjuicios

El concesionario será responsable ante el órgano de contratación de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del

contrato y de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable asimismo único frente a éstos de las mismas consecuencias.

El concesionario será responsable de todos los daños, perjuicios o accidentes de toda naturaleza que sean causados a terceros por su personal, por su maquinaria o como consecuencia de los trabajos objeto del contrato.

También será el concesionario responsable de los daños que se causen a terceros como consecuencia de los vicios del proyecto.

El concesionario será responsable también de la seguridad de la obra durante la ejecución, juntamente con el contratista, coordinador de seguridad y salud y la dirección de la obra contratada, cada uno de ellos dentro de su faceta de responsabilidad, o bien conjuntamente si se solapasen responsabilidades.

Tanto el autor del proyecto como el Director facultativo, coordinador de seguridad y salud, concesionario y contratista serán los únicos responsables técnica y judicialmente y también ante la Administración y ante terceros, de todos los defectos, carencias, seguridad, etc. que pudieran existir en el proyecto

En todo caso, será de aplicación lo preceptuado en el artículo 214 del TRLCSP.

39.- Modificación de la obra durante la concesión.

Durante la vigencia de la concesión y sus características lo permiten, cuando lo exija el interés público, el órgano de contratación podrá acordar la modificación o la ampliación de la obra, si concurren las circunstancias previstas en el artículo 171.b) del TRLCSP, o sus condiciones de explotación, así como la realización de obras complementarias directamente relacionadas con el objeto de la concesión, procediéndose, en su caso, a la revisión del plan económico-financiero para adecuarlo a las nuevas circunstancias.

Estas modificaciones no podrán alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación y deberán limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que las haga necesarias.

Las modificaciones que afecten al equilibrio económico de la concesión se registrarán por lo dispuesto en el artículo 258 del TRLCSP.

Las modificaciones que debido a sus características permitan su explotación independiente serán objeto de una nueva licitación para su construcción y explotación

40.- Secuestro de la concesión

Si el concesionario no puede hacer frente, temporalmente y con grave daño social, a la explotación por causas ajenas al mismo o incurriese en un incumplimiento grave de sus obligaciones que pusiera en peligro la explotación, el órgano de contratación podrá acordar el secuestro de la concesión, previa audiencia del concesionario.

El acuerdo del órgano de contratación se notificará al concesionario, concediéndole un plazo para corregir las deficiencias, transcurrido el cual sin que esto se haya llevado a efecto, se ejecutará el secuestro. Asimismo, se podrá acordar el secuestro en los demás casos recogidos en el TRLCSP con los efectos previstos en el mismo.

Una vez efectuado el secuestro, el órgano de contratación asumirá la explotación directa de la obra y la percepción de la contraprestación establecida, pudiendo utilizar el mismo personal y material del concesionario.

El órgano de contratación designará uno o varios interventores que sustituirán plena o parcialmente al personal directivo de la empresa concesionaria.

La explotación de la obra objeto de secuestro se efectuará por cuenta y riesgo del concesionario, y le será devuelta, una vez finalizado el secuestro, con el saldo resultante tras satisfacer todos los gastos, incluidos los honorarios de los interventores y deducida, en su caso, la cuantía de las penalidades impuestas.

El órgano de contratación determinará la duración del secuestro, que tendrá carácter temporal, no pudiendo exceder, incluidas las posibles prórrogas, de tres años.

El cese del secuestro será acordado por el órgano de contratación, de oficio o a solicitud del concesionario, cuando se acredite la desaparición de las causas que lo motivaron y el concesionario justifique estar en condiciones de proseguir la normal explotación de la obra pública. Si, una vez transcurrido el plazo fijado para el secuestro, el concesionario no garantiza la asunción completa de sus obligaciones, el órgano de contratación procederá a la resolución del contrato.

En el caso de que el concesionario haya acudido a la financiación privada mediante emisión de títulos, la entidad concedente podrá optar entre resolver la concesión o acordar el secuestro cuando se produzca causa de resolución de la concesión imputable al concesionario, sin que los acreedores hayan obtenido el reembolso correspondiente a sus títulos en los supuestos que prevé el artículo 260.3 a) del TRLCSP, y, de la misma forma, puede optar por el secuestro de la concesión cuando la causa de resolución de la concesión no sea imputable al concesionario y los acreedores no se hubieran satisfecho íntegramente de sus derechos.

41.- Cesión de la concesión

Los derechos y obligaciones dimanantes de la concesión podrán ser cedidos por el adjudicatario a un tercero siempre que se cumplan los supuestos y los requisitos establecidos en el artículo 226 del TRLCSP y así lo autorice previamente de forma expresa el órgano de contratación

Dicha cesión podrá efectuarse siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación del contrato, y de la cesión no resulte una restricción efectiva de la competencia en el mercado. No podrá autorizarse la cesión a un tercero cuando esta suponga una alteración sustancial de las características del contratista si éstas constituyen un elemento esencial del contrato.

Para que pueda acordarse la cesión, el cedente deberá tener ejecutado al menos un 20 por 100 del importe del contrato o que haya efectuado su explotación durante al menos una quinta parte del plazo de duración del contrato. No será de aplicación este requisito si la cesión se produce encontrándose el adjudicatario en concurso aunque se haya abierto la fase de liquidación.

Así mismo, el cesionario deberá tener capacidad para contratar con la Administración y la solvencia que resulte exigible, y como mínimo en las mismas condiciones que las justificadas por el cedente en su oferta, y no estar incurso en una causa de prohibición de contratar.

Autorizada la cesión deberá formalizarse en escritura pública quedando subrogado el cesionario en los derechos y deberes del cedente.

CAPÍTULO SEXTO. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

42.- Derechos del concesionario

a) Derecho a explotar la obra pública y percibir, como elemento retributivo de la concesión, directamente de los usuarios el importe de las tarifas correspondientes al uso de los servicios y de las instalaciones, de acuerdo a las condiciones contenidas en el presente pliego y en el contrato durante el plazo de vigencia de la concesión.

b) Derecho al mantenimiento del equilibrio económico de la concesión, en la forma y con la extensión prevista en el artículo 258 del TRLCSP y en la cláusula 47 de este pliego.

- c) Derecho a utilizar los bienes de dominio público de la Administración concedente necesarios para la construcción, modificación, conservación y explotación.
- d) Solicitar ayudas, subvenciones o préstamos de instituciones públicas o privadas.
- e) Derecho a hipotecar la concesión en las condiciones establecidas en este pliego, previa autorización del órgano de contratación
- f) Derecho a titularizar sus derechos de crédito, en los términos previstos en el artículo 260 del TRLCSP.
- g) Proponer al Ayuntamiento de Zaragoza cuantas modificaciones, mejoras e innovaciones técnicas o de otro tipo estime oportunas para optimizar la prestación del servicio, y no estén previstas en la oferta o en éste pliego.
- h) Gestionar directamente, o mediante un contrato con un tercero, ya sea persona física o jurídica, los servicios complementarios y accesorios, siendo el concesionario único responsable ante la entidad cedente. El subcontratista solo tendrá relación con el concesionario y, en ningún caso, existirá vinculación jurídica con el Ayuntamiento de Zaragoza ni con Zaragoza Vivienda.
- i) Cuando en el ejercicio de sus derechos, el concesionario establezca relaciones contractuales con terceros, estas se ejecutarán con plena indemnidad para la entidad cedente, de tal manera que los términos de los contratos no se extenderán más allá de los términos de la concesión. Los daños y perjuicios que se deriven no generarán ningún tipo de responsabilidad para el Ayuntamiento ni para Zaragoza Vivienda, y se observará la normativa aplicable que corresponda.

43.- Financiación de las obras

Las obras objeto de la presente concesión serán financiadas total o parcialmente por el concesionario, sin aportación de la Administración ni de Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

En todo caso, el concesionario asumirá el riesgo de la financiación en función de la inversión realizada.

El concesionario podrá recurrir a la financiación privada para hacer frente a sus obligaciones, según lo establecido en la cláusula siguiente.

44.- Financiación privada

El concesionario podrá hipotecar la concesión, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y en las condiciones establecidas en los artículos 261 a 264 del TRLCSP, con autorización previa del órgano de contratación.

Además del derecho a hipotecar la concesión, el concesionario podrá acogerse a las otras modalidades de financiación privada establecidas los artículos 259 y 260 del TRLCSP.

La emisión de obligaciones, bonos u otros títulos, requerirá autorización previa del órgano de contratación, cuyo otorgamiento sólo podrá denegarse cuando el buen fin de la concesión u otra razón de interés público relevante lo justifiquen.

Dicha emisión deberá ser comunicada al órgano de contratación en el plazo máximo de un mes desde la fecha en que cada emisión se realice, sin que puedan emitirse títulos cuya fecha de reembolso total o parcial finalice en fecha posterior al término de la concesión.

También podrá emitir valores que representen participación en uno o varios de los derechos de crédito a su favor, tales como el derecho al cobro de las tarifas, ingresos procedentes de la explotación de los elementos

comerciales relacionados con la concesión, etc. La cesión de estos derechos se formalizará en escritura pública que, se deberá notificar al órgano de contratación.

Estos valores negociables podrán incorporarse a fondos de titulización de activos que se registrarán por su normativa específica y su emisión requerirá autorización administrativa previa del órgano de contratación.

A la emisión de valores les resultará de aplicación lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

El orden jurisdiccional competente para conocer de las cuestiones litigiosas que se susciten por aplicación de estos preceptos será el orden jurisdiccional contencioso-administrativo. Al tratarse de un contrato administrativo.

El conocimiento de las cuestiones litigiosas derivadas de la aplicación de los artículos 259 a 265 del TRLCSP, relativas a financiación privada de la concesión, será competencia del orden jurisdiccional civil, salvo para las actuaciones en ejercicio de las obligaciones y potestades administrativas que, con arreglo a lo dispuesto en dichos preceptos, se atribuyen a la administración concedente y en las que será competente el orden jurisdiccional contencioso administrativo.

45.- Retribución del concesionario

El concesionario asumirá los riesgos económicos derivados del contrato y tendrá derecho a percibir una retribución por la utilización de la obra será retribuido directamente por las aportaciones económicas exigidas a los usuarios y por los beneficios derivados de la explotación de la zona comercial, en su caso.

Las tarifas que, en su caso, abonen los usuarios serán fijadas por el órgano de contratación en el acuerdo de adjudicación. Estas tarifas tendrán el carácter de máximas, pudiendo el concesionario aplicar tarifas inferiores cuando así lo estime conveniente.

En el supuesto de existir obras vinculadas o accesorias a la principal que puedan ser objeto de explotación o aprovechamiento económico, éstos corresponderán al concesionario conjuntamente con la explotación de la obra principal.

El concesionario deberá separar contablemente los ingresos provenientes de las tarifas abonadas por los usuarios de la obra de los procedentes de la explotación de la zona comercial, en su caso.

46.- Revisión de los costes de explotación

El importe de la retribución por la explotación de la obra será revisado, de acuerdo con la variación de los costes de la explotación, según el procedimiento establecido en el presente pliego.

Sólo procederá en los supuestos especiales de revisión para el mantenimiento del equilibrio económico del contrato, previstos en el artículo 258.2 del TRLCSP

En el plan económico-financiero de la concesión se establecerá la incidencia en el importe de la retribución de los rendimientos de la demanda de utilización de la obra y, en su caso, de los beneficios derivados de la explotación de la zona comercial, cuando no alcancen o cuando superen, respectivamente, los niveles mínimo y máximo que se consideren en la oferta.

47. Mantenimiento del equilibrio económico del contrato

La Administración restablecerá el equilibrio económico del contrato, en beneficio de la parte que corresponda, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la Administración modifique, por razones de interés público, las condiciones de explotación de la obra.
- b) Cuando causas de fuerza mayor, de las enumeradas en el artículo 231 del TRLCSP, o actuaciones de la Administración determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía de la concesión.
- c) Cuando se produzcan los supuestos especiales de revisión para el mantenimiento del equilibrio económico del contrato, previstos en el artículo 258.2 del TRLCSP

El restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante la adopción de las medidas que en cada caso procedan, pudiendo consistir en la modificación de las tarifas establecidas por la utilización de la obra, la reducción del plazo concesional, o en cualquier modificación de las cláusulas de contenido económico incluidas en el contrato.

En los casos previstos en el apartado b), si la retribución del concesionario proviene en más de un 50 por ciento de tarifas abonadas por los usuarios, podrá prorrogarse el plazo de la concesión por un periodo que no exceda de un 15 por ciento de su duración inicial.

En el caso de fuerza mayor, la Administración concedente asegurará los rendimientos mínimos acordados en el contrato siempre que aquélla no impidiera por completo la realización de las obras o la continuidad de su explotación.

48.- Subcontratación

El adjudicatario del contrario podrá subcontratar con terceros la ejecución de parcial del contrato, siempre que las prestaciones parciales no superen en su conjunto el 60% del precio del contrato, y se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 227 del TRLCSP, quedando obligado al cumplimiento de los requisitos y obligaciones establecidos en los artículos 228 y 228 bis. No se considerarán terceros aquellas empresas que se hayan agrupado para obtener la concesión, ni las empresas vinculadas a ellas. El concesionario deberá actualizar la lista de empresas que reúnan tal condición conforme a las modificaciones que se vayan produciendo en las relaciones entre las empresas afectadas.

El concesionario exigirá en la contratación con terceros que éstos reúnan los requisitos de capacidad y solvencia técnica y financiera para contratar con la Administración y que éste cuente con la clasificación adecuada para la obra objeto de la subcontrata, incluida la categoría correspondiente a la cuantía de éste.

Será requisito para la celebración del subcontrato que el adjudicatario lo comunique por escrito con un mes de antelación y obtenga la autorización expresa de Zaragoza Vivienda. En dicha comunicación deberá señalar los trabajos a realizar por la subcontrata, la identidad del subcontratista y justificar satisfactoria la aptitud de éste para ejecutarla por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia. En el caso que el subcontratista tuviera la clasificación adecuada para realizar la parte del contrato objeto de la subcontratación, la comunicación de esta circunstancia eximirá al contratista de la necesidad de justificar la aptitud de aquél. En cualquier caso Zaragoza Vivienda se reserva el derecho a vetar a todos o alguno de ellos, previo informe del Responsable del Contrato, basándose en razones de incapacidad o insuficiencia de calidad técnica, económica o laboral.

Asimismo, junto con el escrito mediante el que se solicite la autorización del subcontrato a celebrar, el contratista deberá acreditar que el subcontratista no se encuentra inhabilitado para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos del artículo 60 del TRLCSP. Dicha acreditación podrá hacerse efectiva mediante declaración responsable del subcontratista.

El concesionario será responsable ante el órgano de contratación de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable asimismo único frente a éstos de las mismas consecuencias.

El concesionario está obligado al cumplimiento de los requisitos y obligaciones establecidos en los artículos 228 y 228 bis relativo a pagos a subcontratistas y suministradores y en el artículo 274 referido a la adjudicación de contratos de obras por el concesionario, del TRLCSP.

49.- Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario

Son obligaciones generales del concesionario:

- a) Ejecutar las obras con arreglo a lo dispuesto en el contrato.
- b) Explotar la concesión, asumiendo el riesgo económico de su gestión con la continuidad y en los términos establecidos en el contrato u ordenados posteriormente por el órgano de contratación.
- c) Prestar el servicio de acuerdo a lo dispuesto en la adjudicación de la concesión, incluso en el caso en que circunstancias sobrevenidas e imprevisibles ocasionen una subversión de la economía de la concesión, y con la continuidad y la regularidad establecidas, sin otras interrupciones que las que se produjeran si la gestión se prestara directamente por el Ayuntamiento.
- d) Aportar todo el personal necesario para la ejecución del objeto del contrato, cuya dependencia será única y exclusivamente del concesionario a todos los efectos.
- e) Abonar el canon de la concesión
- f) Conservar y mantener en perfecto estado de conservación, uso y limpieza las instalaciones y bienes afectos al servicio.
- g) Permitir a los servicios técnicos municipales la inspección de las reformas iniciales o aprobadas posteriormente, así como la inspección de la explotación del servicio.
- h) Admitir la utilización de la obra por todo usuario, en las condiciones que hayan sido establecidas de acuerdo con los principios de igualdad, universalidad y no discriminación, mediante el abono, en su caso, de la correspondiente tarifa.
- i) Cuidar del buen orden y de la calidad de la obra y de su uso, pudiendo dictar las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía que correspondan al órgano de contratación.
- j) Indemnizar los daños que se ocasionen a terceros por causa de la ejecución de las obras o de su explotación, cuando le sean imputables de acuerdo con el artículo 214 del TRLCSP.
- k) Cumplir lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y especialmente lo indicado en sus artículos 9, 10,12 y adoptar las medidas de seguridad que le correspondan según el que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.
- l) Son de cuenta del concesionario los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en Boletines, Diarios Oficiales, o en cualquier medio de comunicación, los de formalización del contrato en el supuesto de elevación a escritura pública, así como de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan, en especial la tasa por prestación de servicios urbanísticos, por el concepto de licencia de obras y otros, además de cuantos visados sean preceptivos para la entrega debidamente legalizada de las instalaciones. Asimismo, vendrá obligado a satisfacer todos los gastos que la empresa deba realizar para el cumplimiento del contrato, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, en especial el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras si éste fuera exigible, el IVA y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución del contrato durante la vigencia del mismo

m) Asimismo, vendrá obligado a la suscripción, a su cargo, de las pólizas de seguros indicadas en el presente pliego.

n) Colaborar con el Ayuntamiento de Zaragoza, con Zaragoza Vivienda y la con Universidad de Zaragoza en aquellas campañas y actividades de interés mutuo.

o) Entregar a Zaragoza Vivienda la Memoria Anual con la acreditación documental de aquellos aspectos de la explotación que expresamente se le soliciten.

p) Remitir al ente público contratante relación detallada de aquellos subcontratistas o suministradores que participen en el contrato cuando se perfeccione su participación, junto con aquellas condiciones de subcontratación o suministro de cada uno de ellos que guarden una relación directa con el plazo de pago.

Asimismo deberá aportar a solicitud de la entidad contratante justificante de cumplimiento de los pagos a subcontratistas y suministradores dentro de los plazos de pago legalmente establecidos, una vez terminada la prestación.

50.- Uso y conservación de la explotación

El concesionario deberá cuidar de la adecuada aplicación de las normas sobre uso, policía y conservación de la concesión hasta su finalización y entrega a la entidad cedente.

El concesionario ha de encargarse de la conservación de las obras, adecuando, reformando y modernizando las mismas para adaptarlas a las características técnicas y funcionales requeridas para la correcta prestación de los servicios o la realización de las actividades económicas a las que sirven de soporte material.

Asimismo, deberá realizar las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir cada una de las obras para mantenerse apta a fin de que los servicios y actividades a las que sirven puedan ser desarrollados adecuadamente conforme a las exigencias económicas y las demandas sociales.

Igualmente, el concesionario está obligado a conservar, reponer y reparar las obras accesorias o vinculadas con la principal, en su caso, así como a efectuar las actuaciones ambientales relacionadas con las mismas que se prevean el plan de conservación, mantenimiento y eficiencia energética propuesto en su oferta.

El concesionario deberá mantener la concesión de conformidad con lo que, en cada momento y según el progreso de la ciencia, disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación.

El personal encargado de la explotación de la obra, en ausencia de agentes de la autoridad, podrá adoptar las medidas necesarias en orden a la utilización de la obra pública, formulando, en su caso, las denuncias pertinentes. A estos efectos, servirán de medio de prueba las obtenidas por el personal del concesionario debidamente acreditado y con los medios previamente homologados por la Administración, así como cualquier otra admitido en derecho.

El concesionario podrá impedir el uso de las instalaciones a aquellos usuarios que no abonen la tarifa correspondiente, en su caso, sin perjuicio de lo que, a este respecto, se establezca en la legislación sectorial correspondiente.

En la Cláusula 55. "Criterios de evaluación de la calidad del servicio ofrecida por el concesionario." se establecen los mecanismos para medir la calidad del servicio ofrecida por el concesionario así como las ventajas o penalizaciones económicas a éste en función de los mismos.

51.- Medidas de contratación con empresas que estén obligadas a tener en su plantilla trabajadores con discapacidad

El concesionario, asume entre sus obligaciones la de tener trabajadores con discapacidad en un 2 por 100, al menos, de la plantilla de la empresa, si esta alcanza un número de 50 ó más trabajadores y el concesionario está sujeto a tal obligación, de acuerdo con el artículo 38.1 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos, o la de adoptar las medidas alternativas desarrolladas reglamentariamente por el R.D. 364/2005, de 8 de abril.

El concesionario queda obligado igualmente a acreditar el cumplimiento de la referida obligación ante el órgano de contratación cuando fuese requerido, en cualquier momento de la vigencia del contrato, o, en todo caso, antes de la devolución de la garantía definitiva. La acreditación de dicho cumplimiento se efectuará mediante la presentación ante el órgano de contratación de los siguientes documentos: Un certificado de la empresa en el que conste el número de trabajadores de plantilla y copia compulsada de los contratos celebrados con trabajadores con discapacidad.

52.- Obligaciones laborales, sociales y medioambientales

El concesionario está obligado al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social, de integración social de minusválidos y de prevención de riesgos laborales, conforme a lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales, Real Decreto 171/2004, de 30 enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de dicha Ley en materia de coordinación de actividades empresariales, en el Reglamento de los Servicios de Prevención, aprobado por Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, y la normativa reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción: LRSSC y R.D. 1109/2007, así como las que se promulguen durante la ejecución del contrato

53.- Barreras arquitectónicas

La obra objeto de la concesión, incluidas, en su caso, las zonas complementarias de explotación comercial, observará las disposiciones normativas en materia de eliminación de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad, en especial el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación., de modo que se asegure su uso en condiciones de accesibilidad, comodidad y seguridad por parte de las personas con problemas de movilidad o comunicación.

54.- Régimen de faltas y sanciones por incumplimiento

Para el caso de incumplimiento, por parte del concesionario, de las obligaciones establecidas en el presente pliego y en el contrato, se estará a lo dispuesto en la cláusula 37 anterior, en cuanto a sus límites y tramitación.

En la cláusula presente se establece, con carácter enunciativo y no limitativo, el catálogo de faltas leves, graves y muy graves, así como las cuantías económicas de las penalidades aplicables a cada una de ellas.

54.1.- Incumplimientos leves:

Son las derivadas del defectuoso o negligente cumplimiento, por parte del adjudicatario de las obligaciones asumidas de acuerdo con este contrato en general, y en particular

- El retraso en el plazo de pago del canon.
- Falta de limpieza y mantenimiento en cualquiera de las instalaciones.
- Efectuar un cobro inadecuado por la utilización de las instalaciones.
- No facilitar la hoja de reclamaciones al usuario que lo solicite.
- El incumplimiento del Plan de Trabajo ofertado por el adjudicatario

54.2.- Incumplimientos graves:

Se consideran faltas graves las derivadas del incumplimiento voluntario de alguna de aquellas obligaciones, y además, las siguientes

- Reiteración de tres o más faltas leves en el período de un año, tras observaciones presentadas por actas de inspección de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda.
- El retraso reiterado en el plazo de pago del canon.
- Efectuar reiteradamente cobros inadecuados por la utilización de las instalaciones.
- Realizar una facturación incorrecta de los servicios prestados
- El incumplimiento reiterado del Plan de Trabajo ofertado por el adjudicatario.
- El incumplimiento de cualquiera de los servicios o actividades ofertados a los usuarios del Centro.
- El incumplimiento de cualquiera de las actividades ofertadas actividades dirigidas para el público en general.
- Inobservancia reiterada en el plazo de 2 meses de las instrucciones recibidas de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda en relación con el cumplimiento prescripciones del presente Pliego y de las condiciones ofertadas y valoradas en la propuesta del adjudicatario.
- El incumplimiento del modelo de gestión, bien en relación con los medios técnicos o bien en relación con el personal ofertados.
- La falta de suscripción y/o renovación de las pólizas de seguros.
- El incumplimiento de sus obligaciones frente a los subcontratistas y suministradores derivadas de lo dispuesto en los artículos 228 y 228 bis del TRLCSP.
- La falta reiterada de limpieza y mantenimiento en cualquiera de las instalaciones.
- Acciones u omisiones que causen lesiones a la seguridad, salubridad y los intereses legítimos de los usuarios del servicio.
- El retraso en la realización de las mejoras ofertadas y aceptadas por el órgano de contratación.
- La dedicación de los elementos objeto de licitación a usos distintos a los estipulados, sin previa autorización de la entidad concedente

54.3.- Incumplimientos muy graves:

Se describen a continuación los incumplimientos de las obligaciones del adjudicatario, considerados muy graves y que pueden poner en peligro dicha explotación, lo cual pueden dar lugar al secuestro o resolución de la concesión en los términos establecidos en el artículo 252 del TRLCSP.

- El incumplimiento reiterado de los servicios o actividades ofertados para cada uno de los ámbitos del Centro.
- Las infracciones en la prestación del servicio que lo perturben o alteren gravemente en el volumen y la calidad, sin que se llegue a su paralización
- La desobediencia por parte del adjudicatario, de las disposiciones de la entidad concedente sobre la conservación de las instalaciones cuando supongan la paralización o suspensión del servicio, afecten a la seguridad de los usuarios o el normal funcionamiento de las instalaciones
- El incumplimiento reiterado de las actividades ofertadas en el Catálogo de actividades dirigidas para el público en general
- El incumplimiento de la obligación de presentación de la Memoria Anual de Actividades prevista en la cláusula 49 o bien la presentación de la memoria sin alguno de los requisitos mínimos establecidos, en especial las cuentas anuales de explotación y el resto de estudios financieros relevantes.
- El impago del canon.
- El incumplimiento reiterado de sus obligaciones frente a los subcontratistas y suministradores derivadas de lo dispuesto en los artículos 228 y 228 bis del TRLCSP.
- El incumplimiento de las obligaciones tributarias
- El ocultamiento o falseamiento deliberado de ingresos y bases de datos de explotación
- El incumplimiento de las obligaciones en materia de protección de datos.

- El incumplimiento de las obligaciones laborales, sociales y medioambientales.
- El incumplimiento de las mejoras ofertadas y aceptadas por el órgano de contratación.
- El incumplimiento del plazo establecido para el inicio de los trabajos establecidos para cada una de las fases.
- El abandono de la concesión, entendiéndose por tal el cese de la explotación efectiva durante un período superior a quince días consecutivos o sesenta días en el período de un año, siempre que ésta interrupción no sea por causa de fuerza mayor o por orden escrita de la autoridad municipal.

Una vez acreditados los incumplimientos del contratista y acordada la imposición de penalidades por el órgano de contratación, se notificará al concesionario, que deberá satisfacerlas en metálico dentro de los quince días siguientes a contar desde la fecha de notificación del referido acuerdo.

54.4- Cuantías de las penalidades.

- Por incumplimiento leve:..... CIEN MIL EUROS (100.000 euros)
- Por incumplimiento grave..... QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 euros)
- Por incumplimiento muy grave..... UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000 euros)

El importe de las penalidades se actualizará anualmente de acuerdo con el IPC.

55.- Criterios de evaluación de la calidad del servicio ofrecida por el concesionario.

El adjudicatario deberá presentar con carácter anual al Zaragoza Vivienda, órgano supervisor de la explotación de la concesión, una Memoria sobre la actividad del Centro en el período inmediatamente anterior, refiriéndose como mínimo a los siguientes conceptos:

- Nuevas entidades y empresas adheridas, en su caso, a la concesión.
- Cumplimiento de los criterios de admisión de usuarios.
- Actividades de recreativas, culturales, de divulgación científica y tecnológica, etc., con expresión del número de usuarios y de empresas o entidades participantes.
- Número de usuarios de las instalaciones con indicación de los niveles de ocupación, morosidad, etc.
- Sugerencias y reclamaciones presentadas por los usuarios.
- Las cuentas anuales de la explotación y el resto de estudios financieros relevantes y la extensión del impacto económico, tanto en términos de empleo como de gasto inducido sus distintas posibilidades.

56.- Propiedad intelectual.

El Ayuntamiento de Zaragoza y la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. se reserva el derecho a la publicación de todos los trabajos derivados de la ejecución del contrato para su utilización en procesos de comunicación interna y externa.

Salvo autorización escrita del autor, el proyecto por él redactado, o partes del mismo, no podrá ser utilizado más que para la ejecución de la obra, únicos derechos inherentes a la propiedad intelectual del Autor del proyecto que deben entenderse cedidos en virtud del contrato.

57.- Protección de datos.

57.1.- Datos facilitados por el licitador: Los datos e informaciones personales facilitados por el licitador serán incorporados a un fichero cuyo responsable es Zaragoza Vivienda con la única finalidad de gestionar la presente convocatoria pública, y serán cancelados una vez transcurrido el plazo de interposición de reclamaciones contra el acto de adjudicación de la misma. Dicha información será tratada con la máxima confidencialidad y no se comunicará a terceros en ningún caso.

Las personas cuyos datos personales sean tratados en el marco de esta convocatoria podrán, en los términos previstos por la ley, acceder, rectificar, cancelar y oponerse al tratamiento de sus datos remitiendo el correspondiente escrito al domicilio social de Zaragoza Vivienda sito en la calle San Pablo nº 61 de Zaragoza.

57.2.- Datos facilitados por Zaragoza Vivienda en el desarrollo de los trabajos:

El contratista únicamente podrá tratar los datos e informaciones personales bajo responsabilidad de Zaragoza Vivienda a los que tenga acceso con el fin de realizar el encargo objeto del contrato, sin que pueda comunicarlos a terceros, ni siquiera para su conservación.

En el caso de que destinara los datos a otra finalidad, los comunicara o los utilizara incumpliendo las estipulaciones del contrato, responderá personalmente de las infracciones en que hubiera incurrido.

Asimismo, el contratista se compromete a observar las medidas técnicas y organizativas adoptadas por Zaragoza Vivienda para garantizar la seguridad, integridad y confidencialidad de los datos de carácter personal de los que ésta es responsable, así como informar al personal a su servicio de las obligaciones recogidas en el contrato y exigir su cumplimiento.

Una vez terminada la relación contractual, los datos personales que Zaragoza Vivienda haya facilitado al contratista para realizar la asistencia técnica deberán ser destruidos, al igual que cualquier soporte o documentos que los contenga. A tal efecto y dentro del mes siguiente a la finalización del contrato, el adjudicatario aportará certificado acreditativo de tal destrucción expedido por la empresa que realice dicha operación.

CAPÍTULO SÉPTIMO. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

58.- Cumplimiento de la concesión y reversión de la obra

La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del concesionario, mediante el procedimiento que resulte de aplicación de acuerdo con la legislación de contratos

El contrato de concesión se entenderá extinguido por el cumplimiento del plazo establecido inicialmente o, en su caso, el resultante de las prórrogas o reducciones que se hubieren acordado o por resolución del mismo.

Con anterioridad a la finalización del plazo de la concesión, el órgano de contratación adoptará las medidas oportunas para verificar el estado de conservación y uso de las obras, así como de los bienes e instalaciones, y, en su caso, de la zona de explotación comercial, para que su entrega se verifique en las condiciones convenidas.

Extinguida la concesión, el concesionario deberá entregar a la Administración concedente las obras incluidas en la concesión y los bienes e instalaciones precisos para su explotación, así como los bienes e instalaciones incluidos en la zona de explotación comercial, si la hubiera, todo ello en buen estado de conservación y uso.

El acto de entrega será comunicado, cuando resulte preceptivo, a la Intervención General, a efectos de su asistencia potestativa al mismo.

Si las obras, bienes e instalaciones se encuentran en buen estado, el responsable del contrato las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta por cuadruplicado, que deberá ser firmada por el concesionario o su representación legal y el representante de Zaragoza Vivienda.

Si las obras, bienes e instalaciones no se hallasen en estado de ser recibidos, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación de los mismos.

El concesionario tiene obligación de asistir a la recepción. Si por causas que le sean imputables no cumple esta obligación, se le dará traslado del acta de recepción

Si existiese reclamación por parte del concesionario respecto a los defectos u observaciones reflejados en el acta de recepción, el responsable del contrato la elevará, junto con su informe, al órgano de contratación, que resolverá sobre el particular.

Si el concesionario no reclamase por escrito respecto al contenido del acta de recepción, se entenderá que se encuentra conforme con el mismo y obligado a corregir y remediar los defectos observados.

Si transcurrido el plazo para remediar los defectos el concesionario no lo hubiese efectuado, podrá concedérsele otro plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato, por causas imputables al concesionario.

Extinguida la concesión, quedarán igualmente extinguidos todos los contratos vinculados a la concesión y a la explotación de sus zonas comerciales, en su caso.

59.- Devolución y cancelación de la garantía definitiva correspondiente a la fase de explotación

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato de que se trate o hasta que se declare la resolución de éste sin culpa del contratista.

En el supuesto de recepción parcial sólo podrá el contratista solicitar la devolución o cancelación de la parte proporcional de la garantía.

En los casos de cesión del contrato no se procederá a la devolución o cancelación de la garantía prestada por el cedente hasta que se halle formalmente constituida la del cesionario.

Aprobada la recepción del contrato, si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, se dictará acuerdo de devolución de aquélla o de cancelación del aval.

60.- Resolución del contrato

Serán causas de resolución del contrato, además de las señaladas en los artículos 223 y 269 del TRLCSP, la que se indican a continuación:

- La pérdida sobrevenida de los requisitos para contratar con la Administración.
- El incumplimiento de las limitaciones establecidas en materia de subcontratación, sin perjuicio de las penalidades que, en su caso, se pudieran imponer, conforme a lo establecido en la cláusula 54.
- La obstrucción a las facultades de dirección e inspección de la Administración
- El incumplimiento de la obligación del concesionario de guardar sigilo respecto de los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato y de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo.
- El incumplimiento de la obligación del concesionario de ejecutar las obras con arreglo a lo dispuesto en el contrato.

La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del concesionario, en su caso, mediante procedimiento tramitado en la forma reglamentariamente establecida por el artículo 109 del RGLCAP.

En los casos de resolución por incumplimiento culpable del concesionario, le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la entidad concedente de los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada. La determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar el concesionario se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada previa audiencia del mismo,

atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para la inversión proyectada y a los mayores gastos que ocasione a la Administración y a Zaragoza Vivienda.

Para la aplicación de las causas de resolución se estará a lo dispuesto en el artículo 270 del TRLCSP y para sus efectos a lo dispuesto en el artículo 271 del TRLCSP.

En caso de existir titulares de derechos o cargas inscritos o anotados en el Registro de la propiedad sobre la concesión, para la resolución de la misma se observarán las reglas contenidas en el artículo 264 del TRLCSP.

61.- Prerrogativas y derechos de la entidad concedente

El órgano de contratación tiene la facultad de resolver cuantas cuestiones se susciten durante la vigencia del mismo sobre su interpretación, modificación, efectos y extinción, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en la ley.

El cumplimiento de las obligaciones del concesionario será vigilado y controlado por el órgano de contratación, a cuyo efecto podrá inspeccionar el servicio, sus obras, instalaciones y locales, así como la documentación, relacionados con el objeto de la concesión.

A tal efecto, el órgano de contratación designará un Responsable del Contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización del mismo, dentro del ámbito de facultades que aquél le atribuyan.

Las funciones del Responsable de Contrato las realizará el Director Gerente de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

Zaragoza Vivienda podrán remitir a un arbitraje, conforme a las disposiciones de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, la solución de las diferencias que puedan surgir sobre los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos que celebre.

El órgano de contratación ejercerá las funciones de policía, en el uso y explotación de la obra pública en los términos que se establezcan en la legislación sectorial específica. Asimismo, podrá imponer con carácter temporal las condiciones de utilización de la obra que sean necesarias para solucionar situaciones excepcionales de interés general, abonando la indemnización que en cada caso proceda, asumirá la explotación en los supuestos en que se produzca el secuestro de la concesión y ostentará las restantes prerrogativas que establece el artículo 249 del TRLCSP.

62. Revisión de decisiones y Tribunales competentes

De acuerdo con lo previsto en el artículo 40 del TRLCSP, y estando el presente contrato sujeto a regulación armonizada, serán susceptibles de recurso especial en materia de contratación los siguientes actos: Los anuncios de licitación, los pliegos y documentos contractuales que establezcan las condiciones que deban regir la contratación, la adjudicación y los actos de trámite adoptados en el procedimiento de contratación que decidan directa o indirectamente sobre la adjudicación, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos o intereses legítimos. A estos efectos se consideran actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento los acuerdos de exclusión de licitadores de la Mesa de Contratación.

No serán susceptibles de recurso especial en materia de contratación los actos dictados en relación con las modificaciones contractuales no previstas en el pliego que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 105 a 107 del TRLCSP, sea preciso realizar una vez adjudicado el contrato, tanto si acuerdan como si no la resolución y la celebración de nueva licitación.

El recurso especial en materia de contratación tiene carácter potestativo, pudiendo presentarse el escrito de interposición en el registro del órgano de contratación o del competente para la resolución, en el plazo de

quince días hábiles computados conforme a lo dispuesto en el artículo 44 del TRLCSP, previo anuncio por escrito al órgano de contratación. La resolución dictada será directamente ejecutiva y solo cabrá la interposición del recurso contencioso-administrativo

El recurso especial se interpondrá ante el órgano de contratación y será resuelto, conforme a lo previsto en la Ley 3/2011, de 24 de febrero, y disposiciones concordantes, por el Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Aragón (TACPA).

La presentación del anuncio previo a la interposición del recurso y de la reclamación especial en materia de contratación se realizará en el Registro de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, dando el órgano de contratación traslado inmediato al Tribunal de esta circunstancia.

Los actos del órgano de contratación no susceptibles de recurso especial, serán inmediatamente ejecutivos, poniendo fin a la vía administrativa. Contra estas resoluciones podrá interponerse recurso de reposición en el plazo de un mes, contado a partir del siguiente al de notificación de la resolución o ser impugnado directamente ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa, sin perjuicio de lo dispuesto en relación a la competencia del orden jurisdiccional civil para conocer de las cuestiones litigiosas derivadas de la financiación privada de los concesionarios, exceptuando las actuaciones en ejercicio de las obligaciones y potestades administrativas que corresponden a la entidad concedente.

DILIGENCIA:
Texto aprobado por el Gobierno de Zaragoza en sesión
celebrada el 20 de diciembre de 2013