

**RESPUESTAS A LAS ACLARACIONES AL PLIEGO RELATIVO A 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.**

---

**Primero** *¿Es posible destinar los inmuebles objeto del contrato a otros usos diferentes a los de residencia universitaria, por ejemplo residencia para otro tipo de usuarios (trabajadores, mayores,...) especialmente en los meses en que no hay actividad lectiva durante le curso escolar?*

Según lo dispuesto en la cláusula “7.3.- Uso de la explotación” del Pliego que rige la contratación y en el informe urbanístico emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión (anexo VI del pliego), los usos a desarrollar en el edificio, además de los contemplados en el Anteproyecto pueden ser cualesquiera de los permitidos por el PGOUZ y que guarden relación con el objeto de la concesión de residencia comunitaria; siendo el uso preferente el de residencia universitaria, no es óbice que para completar la ocupación de la residencia o en periodos no lectivos puedan alojarse otro tipo de usuarios, siempre y cuando no se desnaturalice el carácter de residencia comunitaria destinada preferentemente a los usos universitarios.

**Segundo** *En el caso de que sea posible lo planteado en la pregunta primera, ¿contempla el anteproyecto redactado por Zaragoza Vivienda el cumplimiento de la normativa hotelera? De no ser así, ¿es posible presentar un proyecto alternativo que si los cumpla?*

El anteproyecto de Zaragoza Vivienda se desarrollará en un proyecto básico y de ejecución que dará cumplimiento a la normativa en vigor.

Para la presentación de dicho proyecto, se podrá realizar desarrollando el mencionado anteproyecto u otro que reúna las características, usos y dotaciones que considere más adecuado el ofertante. Y que deberá cumplir con la normativa que le sea de aplicación, señaladamente con los usos que, desde la modificación aislada nº 97 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, establece para estos suelos de equipamientos y que son los siguientes: En la parcela 3.06 (M. Rafols, 8-10-12): Enseñanza, Asistencial y Cultural. En la parcela 3.22 (M. Rafols, 4): Enseñanza, Sanitario, Asistencial Cultural.

Dando respuesta a la segunda parte de la pregunta, indicar que el Pliego establece en su cláusula “11.9.3.1.- Documentación complementaria.” Y más concretamente en el apartado **d)** la obligación de la presentación de un estudio básico en las que se haga una descripción completa del proyecto que el proponente pretende establecer como consecuencia del estudio realizado sobre la base de los mínimos establecidos en el pliego, que deberá cumplir

*En el caso de que sea posible lo planteado en la pregunta primera, ¿Se autorizaría la explotación con tarifas distintas de las establecidas en el punto 8.6 para los usuarios no relacionados con la Universidad como parece deducirse del la Cláusula tercera, párrafo tercero del convenio de colaboración entre la SMZV y la Universidad de Zaragoza?*

El punto 8.6 del Pliego cuando se habla del límite de tarifas, se está refiriendo a tarifas relacionadas con una explotación de residencia de estudiantes durante los periodos lectivos o periodos de ocupación de los alojamientos que coinciden con el curso académico, es decir, de septiembre a junio. En el caso de que el concesionario haya propuesto en su oferta otro tipo de explotación permitida por la normativa donde los tiempos de ocupación se establezcan por periodos temporales inferiores al mes, el concesionario podría aplicar tarifas superiores a las establecidas como límite, siempre y cuando estén autorizadas por el concedente y el incremento se justifique por causas objetivas cuantificables como, por ejemplo, ir destinado a cubrir el incremento de costes por la naturaleza del servicio, como puede ser mayor nivel de rotación, periodicidad de limpieza, acondicionamiento de los alojamientos, puesta a disposición del usuario de distintos servicios (ropa de cama y baño, etc...). En todo caso, en la oferta deberán distinguirse con claridad las tarifas que se establecen para estos supuestos.

**Tercero**      *¿Quién asume los diferentes costes de mantenimiento (de conservación (preventivo y correctivo), de actualización o reposición de bienes muebles...) de los bienes tanto inmuebles como muebles, la propiedad o el concesionario?. En concreto qué alcance tiene la expresión del punto 50 del pliego cuando dice: "El concesionario deberá mantener la concesión de conformidad con lo que, en cada momento y según el progreso de la ciencia."*

Todos los gastos de mantenimiento son de cuenta del adjudicatario, tal y como se expresa en diversas cláusulas del pliego: en la documentación relativa a la explotación, en los criterios de valoración relativos a este tema, en la puntuación establecida para el Plan de mantenimiento, en las penalizaciones..., especialmente, en la cláusula "50.- Uso y conservación de la explotación", que lo regula específicamente.

En cuanto al alcance de la segunda parte de la pregunta el pliego dice literalmente que serán de cuenta del adjudicatario las adecuaciones de las instalaciones para dar cumplimiento a la normativa vigente que resulte de aplicación.

**Cuarto**      *¿Quién asume el coste de los diferentes seguros, la propiedad o el concesionario?*

Según lo dispuesto en la cláusula "20.- Póliza de responsabilidad civil." del Pliego, Serán a cargo del Adjudicatario todos los daños producidos en el desarrollo del contrato cualesquiera que sea su naturaleza y volumen. El coste de los seguros indicados será a cargo del Adjudicatario y pagado por éste antes del inicio del servicio. En consecuencia, los costes de los diferentes seguros tienen que ser asumidos por el adjudicatario en los términos y condiciones establecidos en la citada cláusula.

**Quinto**      *¿Quién asume el pago de Impuesto de Bienes Inmuebles, la propiedad o el concesionario?*

Esta cuestión se recoge en la cláusula "49.- Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario" y más concretamente en el apartado **I)** que establece que serán de cuenta del Adjudicatario 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.

En cuanto al pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, es de aplicación el art. 61.2 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, referido al hecho imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, recoge una prelación en la realización del hecho imponible que determina la no sujeción del inmueble a las restantes modalidades previstas. Ella supone la preferencia en la sujeción al impuesto de la concesión administrativa frente al derecho de propiedad, con la excepción de que los derechos de concesión que recaigan sobre el inmueble no agoten su extensión superficial, como es el caso que nos ocupa.

En este supuesto, se realiza el hecho imponible por el derecho de la propiedad exclusivamente sobre la parte del inmueble que no está afectada por la concesión.

En consecuencia, la realización del hecho imponible sobre la parte del inmueble afectada por la concesión será por cuenta del adjudicatario, mientras que el hecho imponible sobre el derecho de propiedad sobre la parte del inmueble no afectada por la concesión, corresponderá a su propietario, el Ayuntamiento de Zaragoza.

**Sexto** *Es posible, al redactar el proyecto, sustituir el espacio destinado a locales comerciales por espacio destinado a otros usos, por ejemplo aparcamiento en planta calle? Y, en su caso, ¿lo permite la normativa urbanística aplicable?*

Indicar que sí que son posibles cambios de usos, siempre y cuando los mismos cumplan con la normativa urbanística de aplicación. En este caso, se estará a lo dispuesto en la cláusula “2.- Definición del objeto del contrato” del Pliego, párrafo segundo y tercero.

En cuanto al tratamiento a realizar en la parte del solar no ocupado por la edificación en la parcela 3.06 del listado de equipamientos de Zaragoza, habrá que estar a lo dispuesto en la memoria de la modificación aislada nº 97 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que literalmente dice:

*“Hay que advertir que, a falta de un futuro proyecto de arquitectura sobre este solar y de la necesaria formulación de un programa de usos, podría optarse tanto por la renuncia a construir un sótano en el lugar de los restos andalusíes, manteniendo su preservación como elemento no visitable, como por integrarlos en la futura construcción, en este caso con la posibilidad, muy recomendable, de permitir su visita, acompañándolos del aparato explicativo que permitiera su comprensión.”*

Por tanto, ya que la normativa urbanística aplicable admite el uso de aparcamiento, de contemplarse éste debería realizarse en superficie y sin afección a los restos andalusíes encontrados.

**Séptimo** *¿Cabe la posibilidad de ofrecer en hipoteca los edificios (existentes y/o de nueva planta) y/o el suelo objeto del contrato además del derecho de concesión? Bien entendido que la duración de la hipoteca sería inferior a la duración de la cesión.*

La posibilidad de hipotecar la concesión viene establecida en la cláusula “44.- financiación privada”, en las condiciones establecidas en los artículos 261 a 264 del TRLCSP, con autorización previa del órgano de contratación.

Tanto los inmuebles existentes como el suelo objeto del contrato son de propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza y no pueden hipotecarse por el concesionario. La posibilidad de hipotecar la concesión está reconocida expresamente en la cláusula 44, denominada financiación privada, en las condiciones establecidas en los artículos 261 a 264 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, previa autorización del Órgano de contratación.

**Octavo** *El punto 40 del Pliego habla del secuestro de la concesión y explica en qué supuestos se aplica; sin embargo en el punto 9.4 se establece que: "El 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. ¿Quiere eso decir que el Ayuntamiento puede recuperar en cualquier momento la concesión aunque el concesionario gestione adecuadamente la misma y no incumpla el contrato? ¿Qué circunstancias de interés público pueden justificar esa decisión? ¿Qué tipo de indemnización se consideraría?*

En relación con primera parte de la consulta, efectivamente, tal y como dice el pliego el Ayuntamiento se reserva dicha posibilidad.

En la actualidad no es posible determinar las circunstancias que "a priori" pueden dar lugar a adoptar dicha decisión de rescate de la concesión (Duración del contrato, circunstancias socio-económicas del momento, intereses municipales, cambios extraordinarios o de imposible cumplimiento en materia de normativa, actividad universitaria, situaciones de extrema gravedad, etc.) ya que, si así fuera, no se describiría con carácter genérico sino que se indicarían con carácter expreso. En todo caso su aplicación tiene sentido en su propia definición, "circunstancias de interés público" que a todas luces se encuentran por encima del interés privado.

En cuanto a la tercera parte de la pregunta, se fijaría indemnización por este concepto por aplicación de lo dispuesto en el art. 271 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público en los términos establecidos en dicho precepto.

**Noveno** *¿Qué validez y capacidad de vinculación tiene el borrador de convenio con la Universidad de Zaragoza incluido en los pliegos? En concreto ¿supone la obligatoriedad de reserva del 10% de las plazas para la Universidad de Zaragoza?, en su caso, ¿quien corre con su coste?*

El borrador de addenda al convenio de colaboración entre la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU y la Universidad de Zaragoza tendrá la validez y capacidad de vinculación que se desprende de su contenido una vez aprobado y suscrito por ambas partes..., sin perjuicio de que, tratándose por el momento de un documento de borrador, ambas partes Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU y Universidad de Zaragoza aceptaran de mutuo acuerdo alguna modificación según propuesta fundamentada del futuro adjudicatario.

En relación con la segunda y tercera parte de la pregunta, señalar que en la cláusula SEXTA se establece la reserva del citado 10% y la forma de retribución, diciendo expresamente que la ocupación de dichas plazas se retribuirán por la Universidad a

Zaragoza Vivienda, para el caso de gestión directa, o a la empresa gestora, como es el presente caso en el que la explotación es objeto de concesión.

**Décimo** *Solicitamos aclaración sobre el cerramiento y mantenimiento de la plaza que queda entre los edificios a construir.*

Se refiere el solicitante al espacio interior de manzana sobre los espacios de museo de planta sótano. Dichos pueden permanecer cerrados en horario nocturno, ya que, tendrán acceso desde las calles o plazas existentes y desde el interior, no siendo exclusivos de la concesión, sino que deberían facilitar la relación con los habitantes del barrio o la ciudad.

Tanto su ejecución como su mantenimiento serán de cuenta del adjudicatario, al igual que el resto de los elementos que integran el conjunto de la explotación.

**Undécimo** *Al parecer el pliego establece la posibilidad de que una vez finalizadas las obras del primer edificio e iniciada la explotación del mismo, se espere al menos dos años más antes de comenzar las obras del segundo edificio; una vez pasado ese período ¿puede adaptarse el proyecto del segundo edificio a los resultados de explotación del primero? Y en su caso, ¿Cabría la posibilidad de acometer las obras y explotación de un solo edificio si los resultados de explotación del primero no fueran satisfactorios?*

El pliego establece en su cláusula “9.- Duración de la concesión” que 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; no se trata de dos años sino de cuatro y, según se desprende de la cláusula 9, el órgano de contratación puede optar entre la resolución del contrato o conceder un nuevo plazo al adjudicatario siempre que existieran razones justificativas del retraso.

La modificación del proyecto se regula en la cláusula “39- Modificación de la obra durante la concesión”, entendiéndose que las derivadas del resultado de la explotación que plantea el solicitante son posibles y se regirán por lo dispuesto en el artículo 258 del TRLCSP, relativo al mantenimiento del equilibrio económico del contrato.

Por último, y en relación con la segunda parte de la pregunta referida a la posibilidad de no ejecutar el segundo edificio en función de los resultados de la explotación del primero, podría entenderse como un incumplimiento del contrato calificado como falta muy grave según lo dispuesto en la cláusula “54.- Régimen de faltas y sanciones por incumplimiento” del Pliego que rige la contratación. Ello sin perjuicio de lo indicado en la respuesta a la primera parte de la pregunta por lo que respecta a la posibilidad de concesión de un nuevo plazo por el Órgano de Contratación al adjudicatario en las condiciones recogidas en el último párrafo de la cláusula 9.1 y cumpliendo los requisitos que dicha cláusula establece.