

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONOMICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGIRAN LA LICITACIÓN PÚBLICA A LA OFERTA ECONÓMICA MAS VENTAJOSA CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, PARA EL OTORGAMIENTO DE UN DERECHO REAL DE SUPERFICIE EN LA PARCELA MUNICIPAL EN LA QUE SE UBICA EL ESTADIO MUNICIPAL DE LA ROMAREDA DE ESTA CIUDAD DE ZARAGOZA, DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO ESTADIO DE FÚTBOL.**

## INDICE DE CONTENIDO

PRIMERA.- CONSIDERACIONES GENERALES Y JUSTIFICACIÓN

1.1 CONSIDERACIONES GENERALES

1.2 JUSTIFICACIÓN

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO

TERCERA.- PLAZO DEL CONTRATO

CUARTA.- PRECIO DE LICITACIÓN Y FORMA DE PAGO

4.1 PRECIO LICITACIÓN

4.2 FORMA DE PAGO

QUINTA.- GARANTÍAS

5.1 FIANZA PROVISIONAL

5.2 FIANZA DEFINITIVA

SEXTA.- PÓLIZAS DE SEGUROS Y PLAN DE AUTOPROTECCIÓN

SÉPTIMA.- CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN

7.1 SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

7.2 SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL

7.3 ESPECIALIDADES EN LA DOCUMENTACIÓN DE EMPRESAS  
EXTRANJERAS

OCTAVA.- CONVOCATORIA, PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS  
PROPOSICIONES

NOVENA.- FORMALIZACIÓN DE LAS PROPUESTAS

DÉCIMA.- CRITERIOS QUE HAN DE SERVIR DE BASE PARA LA  
VALORACIÓN DE LAS PROPOSICIONES Y DE LA  
ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

10.1 CRITERIOS DE EVALUACIÓN MEDIANTE JUICIO DE VALOR

10.2 CRITERIOS DE EVALUACIÓN OBJETIVA

UNDÉCIMA.- MESA DE CONTRATACIÓN: COMPOSICIÓN, APERTURA DE  
PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

DUODÉCIMA.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

12.1 REQUISITOS PREVIOS A LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

12.2 FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

12.3 EFECTOS DE LA FALTA DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

DECIMOTERCERA.- DERECHOS DEL SUPERFICIARIO

DECIMOCUARTA.- OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO

DECIMOQUINTA.- INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO

DECIMOSEXTA.- MODIFICACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

16.1 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

16.2 RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

DECIMOSÉPTIMA.- REVERSIÓN DE LA INSTALACIÓN POR TRANSCURSO DEL PLAZO.

DECIMOCTAVA.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA INSTALACIÓN DEPORTIVA

DECIMONOVENA.- REGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

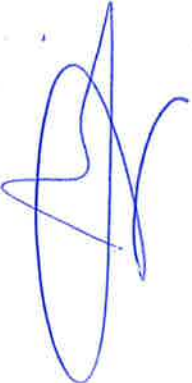
19.1 REGIMEN JURÍDICO

19.2 JURISDICCIÓN COMPETENTE



## **PRIMERA.- CONSIDERACIONES GENERALES Y JUSTIFICACIÓN**

### **1.1.- Consideraciones generales**



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

El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza es titular en pleno dominio de diversas parcelas en el Polígono Romareda donde se ubica actualmente el Estadio Municipal de La Romareda, que fue construido en los años 50, y que cuenta con una superficie construida de 37.705.-m2 según el Catastro de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

A modo de antecedentes debe señalarse que el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza otorgó concesión administrativa del Campo de Fútbol "La Romareda" en favor del Real Zaragoza C.D., mediante escritura pública formalizada en fecha 11 de mayo de 1976 ante el Notario de esta Ciudad D. Martín Recarte Casanova, que fue objeto de actualización y reordenación de la concesión en virtud de Convenio de Colaboración suscrito entre ambas instituciones el 30 de mayo de 1997, en la que se subrogó Real Zaragoza S.A.D. en la precitada concesión, cuya finalización se preveía el 30 de agosto de 2003.

Finalizada dicha concesión administrativa, la concesionaria siguió disfrutando de dichas instalaciones por la vía de hecho hasta el acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza fechado el 23 de diciembre de 2013, que acordó la cesión de uso a precario del Estadio Municipal de La Romareda en favor de Real Zaragoza S.A.D. por término de 10 años, vigente en la actualidad, y vinculada al mantenimiento del uso del inmueble para fines deportivos, sometiéndose a determinadas condiciones cuya única finalidad era la conservación del espacio cedido y el mantenimiento de las condiciones de seguridad del mismo.


### **1.2.- Justificación**

Dada la precaria situación física de instalación deportiva de referencia, la construcción y explotación del nuevo campo de fútbol de La Romareda es una de las principales acciones de gobierno emprendidas por el Ayuntamiento de Zaragoza en la presente

legislatura, a cuyos efectos mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 29 de marzo de 2023 se aprobó definitivamente la Modificación Puntual 206 del vigente Plan General, que califica los terrenos donde actualmente se ubica el estadio municipal de La Romareda como SG-ED, (PV) Código 28.22 con una superficie de 47.399,30 m<sup>2</sup> y que posibilita la construcción en dicho emplazamiento no solo de una instalación deportiva moderna, sino además la implantación de otros usos de carácter terciario que complementen la misma en cuantía de 20.500 m<sup>2</sup> de techo edificable, lo que permitirá hacer atractiva la inversión privada, de forma que el adjudicatario del derecho de superficie pretendido habrá de redactar el proyecto, construir la nueva instalación y explotar la misma durante toda la duración del mismo, satisfaciendo además el canon que se determine al Ayuntamiento de Zaragoza.

Atendiendo al estudio económico financiero aportado durante el periodo de alegaciones por Real Zaragoza SAD en su condición de cesionario actual de uso de la instalación deportiva existente, que exige una reforma integral para su adaptación a la normativa FIFA, que permita la posibilidad de que Zaragoza sea elegida como sede del Mundial de Fútbol que se celebrará en el año 2030, se ha considerado conveniente optar por la fórmula de la constitución de un derecho de superficie, que permite su otorgamiento por un periodo de hasta 99 años para lo cual la parcela ha sido calificada como sistema general de equipamiento deportivo privado en la precitada Modificación Puntual de Plan General, dado que otras fórmulas como el otorgamiento de una concesión demanial, o en su caso, de una concesión de obra pública, no permitiría la amortización de la inversión a efectuar en los plazos previstos, obteniendo los rendimientos económicos acordes con el mercado inmobiliario.

Los criterios establecidos en el presente Pliego para la elección del adjudicatario del derecho de superficie para la redacción del proyecto, construcción y explotación del nuevo estadio de fútbol de La Romareda en parcelas integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, tienen en cuenta consideraciones de índole económica y social, al haberse decidido su emplazamiento en la actual ubicación siguiendo el criterio de la mayoría de los expertos y de la ciudadanía, y se definen tanto por la calidad técnica de los proyectos que se presenten, así como por la mejor viabilidad económica y financiera de la promoción, con el fin de garantizar la construcción del nuevo estadio de fútbol en los plazos necesarios para su adaptación a la normativa FIFA, posibilitando que Zaragoza sea sede del Mundial de Fútbol 2030, todo ello sin perjuicio de que pueda seguir desarrollándose la práctica de la competición deportiva por parte del cesionario de uso de la instalación mientras se construye el nuevo equipamiento deportivo.



En conclusión el Ayuntamiento de Zaragoza con la elaboración de los presentes pliegos pretende posibilitar la construcción de un nuevo y moderno equipamiento deportivo en nuestra ciudad, un campo de fútbol adaptado a la normativa FIFA en su actual emplazamiento, que posibilite que Zaragoza sea sede del Mundial de Fútbol 2030, así como su explotación comercial durante la duración del mismo, apostando por un proyecto de ciudad que viene siendo demandado por la ciudadanía desde hace varias décadas y que contribuirá a poner a nuestra ciudad en el lugar que se merece.

## **SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto del contrato es el otorgamiento, con carácter oneroso de un derecho de superficie sobre una parcela municipal ubicada en el Polígono Romareda de 47.399,30 m<sup>2</sup> de superficie, donde se ubica actualmente el estadio de fútbol de La Romareda, cuya descripción figura de forma pormenorizada en la ficha descriptiva que se adjunta como Anexo I al presente Pliego, y sin perjuicio de la posibilidad de que los licitadores comprueben la información urbanística que estimen pertinente, todo ello con la finalidad de construir un nuevo estadio municipal de fútbol y explotar el mismo, a cuyos efectos el objeto puede desglosarse en las siguientes prestaciones:

a) El adjudicatario se obliga a la redacción de un proyecto para la construcción de un nuevo estadio de fútbol, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Pliego de Cláusulas Técnicas elaborado por los servicios técnicos municipales y el Anteproyecto que debe formular para acudir a la licitación.

b) El adjudicatario se obliga a promover la construcción de la nueva instalación deportiva de acuerdo con su Anteproyecto y de conformidad con el Proyecto presentado para su aprobación, que habrán de respetar el Pliego de Cláusulas Técnicas particulares.

c) El adjudicatario adquirirá un derecho de superficie para un periodo de 75 años, de acuerdo con el Estudio de viabilidad económica presentado por el cesionario de uso actual de la instalación, o en su caso el plazo que resulte de la oferta presentada a la licitación, lo que le permitirá, en su condición de titular superficiario, la explotación de la instalación deportiva así como de los aprovechamientos lucrativos terciarios existentes en la parcela, que podrán ser objeto de cesión en régimen de uso, arrendamiento o cualquier otro admitido en Derecho en favor de terceros, durante el plazo para el que se otorga el derecho de superficie.

En consecuencia, el superficiario ostentará la propiedad temporalmente limitada de las futuras construcciones, separada de la propiedad del suelo, durante el plazo y condiciones que señale el derecho de superficie otorgado.

d) El adjudicatario del derecho de superficie tendrá la obligación de conservar, gestionar y explotar la nueva instalación durante el plazo del derecho de superficie, garantizando la permanencia de Real Zaragoza SAD, o quien pudiera sucederle, como cesionario de uso estrictamente del nuevo campo de fútbol, de forma que pueda celebrar los partidos de competición en dicho emplazamiento, todo ello sin perjuicio de que dicha entidad deportiva asuma los gastos de puesta en funcionamiento de la instalación en cada ocasión que utilice la misma.

e) El adjudicatario del derecho de superficie, tendrá la obligación de acometer la ejecución de las obras por fases, a cuyos efectos habrá de aportar calendario de las actuaciones que pretenda efectuar según el modelo establecido en el Anexo V, que en todo caso habrán de garantizar durante todo el proceso de ejecución de la nueva instalación que el actual cesionario de uso de la instalación pueda celebrar en la misma la mayor parte de los partidos de fútbol de cualquiera de las competiciones nacionales.


La parcela de propiedad municipal sobre la que se otorgará el derecho de superficie, se compone en la actualidad de una pluralidad de parcelas registrales inscritas en el correspondiente Registro de la Propiedad, cuya regularización se encuentra en tramitación al objeto de que cuando se formalice en documento público el derecho de superficie, constituya una única parcela registral.

No obstante lo anterior, se acompaña en Anexo II, Acta de alineaciones y rasantes de la parcela, en Anexo III, Ficha de información urbanística y en Anexo IV, Estudio geotécnico de la parcela.

Las condiciones urbanísticas de la parcela, recogen la edificabilidad máxima que le otorga el planeamiento vigente, y mas concretamente la Modificación Puntual 206 del Plan General, conforme a la cual se valora el derecho de superficie por lo que las posibles variaciones que se incorporen al proyecto de construcción, no generarán derechos indemnizatorios en favor del adjudicatario ni serán causa de resolución del contrato.

A tal efecto, el inmueble sobre el que se otorgará el derecho de superficie para la construcción y explotación de la nueva instalación deportiva, es cuerpo cierto, manifestando el licitador conocer y aceptar su situación física, jurídica registral y urbanística, con expresa renuncia,





en caso de ser superficiario, a toda acción de saneamiento por evicción o defectos ocultos, circunstancia esta que se incluirá en el otorgamiento de la futura escritura pública, siempre y cuando se pueda consumir toda la edificabilidad señalada por la aprobación definitiva de la Modificación Aislada 206 del PGOU.

### **TERCERA.- PLAZO DEL CONTRATO**

El derecho de superficie se otorgará sobre la parcela municipal por un periodo de SETENTA Y CINCO AÑOS, con la finalidad de que se destine a la redacción de proyecto, construcción y explotación de un nuevo estadio de fútbol para la ciudad de Zaragoza, adaptado a la normativa FIFA, no solo en lo relativo a los usos deportivos previstos sino también en lo relativo a los usos terciarios que posee la parcela.

A tal efecto, el inicio para el cómputo de dicho plazo se producirá en la fecha en que se lleve a cabo la inscripción registral del derecho de superficie que se otorga sobre la parcela municipal, previa formalización en documento público del indicado derecho, dado el carácter constitutivo del mismo.

No obstante lo anterior, con carácter excepcional y para el supuesto de que el adjudicatario de las obras vea suspendidas las mismas por causa no imputable al mismo, el Ayuntamiento de Zaragoza podrá ampliar el plazo del derecho de superficie por un periodo equivalente a aquel en que quedaron suspendidas, previa solicitud del superficiario.

### **CUARTA.- PRECIO DE LICITACION Y FORMA DE PAGO**

#### **4.1.- Precio licitación**

El precio de licitación por la transmisión del derecho de superficie, IVA no incluido, asciende a la suma de TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS DOCE EUROS (30.857.912 €), que se corresponde con el canon global por el otorgamiento del derecho de superficie y mejorable al alza, que será objeto de baremación con arreglo a los criterios y fórmulas, debidamente ponderados, que se recogen en la Cláusula Décima, todo ello en base a la tasación emitida por la Arquitecto-Jefa del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de fecha 23 de marzo de 2023 que se acompaña como Anexo VI.

#### **4.2.- Forma de pago**

Dicho precio se abonará, en el mes de enero de cada anualidad, por el adjudicatario del contrato, mediante 70 plazos anuales por los importes que a continuación se detallan:

- 150.000 € anuales para las diez primeras anualidades.
- 250.000 € anuales para las diez segundas anualidades.
- 350.000 € anuales para las diez terceras anualidades.
- 450.000 € anuales para las diez cuartas anualidades.
- 500.000 € anuales para las diez quintas anualidades.
- 600.000 € anuales para las diez sextas anualidades.
- 785.791,20 € anuales para las diez últimas anualidades.

La fecha de la primera cuota a abonar será la que resulte de sumar cinco años a la fecha de inscripción registral del derecho de superficie que se otorga y se hará efectivo mediante cargo en cuenta bancaria, incluyendo el IVA o impuesto correspondiente que lo sustituya al tipo legal aplicable, debiendo abonarse las sucesivas cuotas en la forma y plazos establecidos anteriormente junto al IVA o impuesto que le corresponda.

A partir de la séptima anualidad, la cuota del precio a satisfacer será actualizada anualmente mediante la aplicación de un coeficiente del 1,008 de forma sucesiva y acumulativa, todo ello con el fin de corregir la variación en el índice de precios por el coste de la vida.

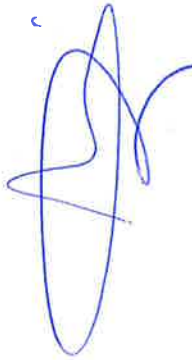
Consecuentemente con lo anterior, desde la fecha de inscripción del derecho de superficie que se otorgará, el adjudicatario tendrá cinco años de carencia en el pago del precio, tiempo que se juzga necesario para la ejecución de la nueva instalación deportiva.

El adjudicatario del contrato podrá mejorar el calendario de pagos establecido en la presente cláusula, que tendrá su reflejo en la baremación de la licitación pública objeto de convocatoria.

### **QUINTA.- GARANTIAS**

#### **5.1.- Fianza provisional**

Para poder tomar parte en la licitación, habrá de acompañarse a la proposición, la justificación de haber prestado garantía provisional en cuantía equivalente al 1% del precio de licitación, que será devuelta a los interesados que no resulten adjudicatarios inmediatamente después de la adjudicación del derecho de superficie.



La garantía provisional será devuelta al adjudicatario tras la constitución de la fianza definitiva, el pago de los anuncios de licitación y la firma en documento público del derecho de superficie otorgado.

## **5.2.- Fianza definitiva**

El adjudicatario del contrato deberá presentar garantía definitiva por un importe equivalente al 5% del precio de adjudicación con la finalidad de garantizar suficientemente el cumplimiento de las condiciones y obligaciones derivadas del presente contrato, durante todo el plazo de duración del mismo, es decir, durante las etapas de construcción y explotación de la instalación deportiva, en los términos previstos en el presente Pliego y de conformidad con la legislación sectorial aplicable.

Las fianzas provisional y definitiva se consignarán en la Caja del Ayuntamiento admitiéndose la presentación de aval bancario, según modelo que figura como Anexo VII.

Todos los documentos en los que se constituya la garantía definitiva deberán ser conformados y fiscalizados por el servicio municipal competente, tras lo cual se unirán al expediente.

Dicha garantía podrá ser constituida:

- a) En metálico, valores públicos o en valores privados avalados por la Administración, de conformidad con la legislación aplicable.
- b) Mediante aval prestado por las Entidades legalmente admitidas para ello y en la forma establecida por la legislación aplicable, autorizado por persona con poder bastante.
- c) Mediante contrato de Seguro de Caucción en las condiciones establecidas por la legislación aplicable, suscrito por persona con poder bastante.

La constituida por quien resulte adjudicatario quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones correspondientes establecidas en el presente pliego y en la oferta presentada por el adjudicatario, especialmente las relativas al pago del precio en las condiciones ofertadas por el adjudicatario, hasta su completo pago y finalización del plazo total del contrato.

## **SEXTA.- PÓLIZAS DE SEGUROS Y PLAN DE AUTOPROTECCION**


El adjudicatario asumirá la responsabilidad derivada de la ocupación del inmueble objeto del presente contrato, con su equipamiento y estará obligado a mantener un contrato de seguro que cubra la responsabilidad civil por daños a terceros por toda la vigencia del mismo.

A tal efecto, con carácter previo al inicio de las obras de construcción de la nueva instalación deportiva, el superficiario se obliga a suscribir póliza de seguro de todo riesgo en construcción por un importe igual o superior al presupuesto de las obras a construir que figure en su oferta, de forma que cubra todos los daños que se puedan producir de manera accidental o imprevisible durante la ejecución de las obras proyectadas de nueva construcción y demolición de las edificaciones existentes, incluyendo aquellos cuyo origen resida en fenómenos naturales.

Asimismo, a la finalización de las obras, el adjudicatario estará obligado a suscribir una póliza de seguro multiriesgo por importe igual o superior al valor de lo construido que cubra como mínimo los daños producidos como consecuencia de incendios, fenómenos atmosféricos, agua o inundación, etc. y que mantendrá durante toda la vigencia del derecho de superficie.

De igual forma, con carácter previo al inicio de las obras a ejecutar, dada la simultaneidad entre las mismas y el desarrollo de los partidos de competición, el adjudicatario habrá de suscribir póliza de seguro de responsabilidad civil para las instalaciones, que garantice frente a terceros tanto daños materiales como personales que puedan ocasionarse en el ejercicio de la actividad, que garantizará, como mínimo un capital de 1.200.000 € por siniestro.

Al margen de lo anterior, el adjudicatario se obliga a mantener las instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, utilización y funcionamiento, realizando las revisiones periódicas necesarias para ello, así como aquellas que por anomalías o circunstancias observadas fuesen precisas, procediendo a efectuar las reparaciones o sustituciones de las instalaciones, equipos, aparatos o piezas defectuosas o averías en el momento que se detecten, todo ello de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante R.D. 314/2016, de 16 de marzo y R.D. 513/2017, de 22 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y la Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios de Zaragoza, aprobada definitivamente el 23 de diciembre de 2010, así como



cualquier tipo de norma vigente respecto del mantenimiento de instalaciones.

### **SÉPTIMA.- CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACION**

Podrán concurrir a la presente licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que posean plena capacidad para obrar y contratar, de acuerdo con la normativa civil y mercantil.

No podrán tomar parte en la misma aquellas personas naturales o jurídicas que se encuentren incurso en cualquiera de las causas de incapacidad o incompatibilidad señaladas en la legislación aplicable.

En caso contrario, deberán acreditar su solvencia económica y técnica de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego, mediante declaración responsable de no estar incurso en prohibición para contratar con la administración pública, según modelo que se acompaña como Anexo XII.

De igual forma deberán acreditar hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con el Estado, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento de Zaragoza, así como al corriente de pagos a la Seguridad Social, cumplimentando los modelos que se adjuntan como Anexos IX y X.

Los licitadores podrán concurrir solos o conjuntamente. En este último supuesto, habrán de indicar la participación de cada uno de ellos y nombrar un representante o apoderado único con poderes bastantes de representación para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la licitación y deberán cumplir con los requisitos exigidos y no estar afectos por las prohibiciones ni incompatibilidades para contratar con la Administración.

En el supuesto de concurrir conjuntamente, asumirán el compromiso de suscribir una Unión Temporal de Empresas (UTE), para el supuesto de resultar adjudicatarios, indicando las circunstancias expresadas en el párrafo anterior que habrán de firmar cada uno de los representantes legales de las empresas que formen parte de la Unión, según modelo que se adjunta como Anexo XI.

#### **7.1.- Solvencia económica y financiera**

Se acreditará mediante la presentación por los licitadores de declaración responsable haciendo constar que cuentan con solvencia financiera suficiente para el cumplimiento de todas las obligaciones

económicas que derivan del contrato, así como la existencia de liquidez suficiente para hacer frente al importe total del precio ofertado, mas la cantidad correspondiente al IVA del precio total de licitación establecido para el derecho de superficie que se constituye.

Tales extremos se justificarán mediante la presentación de alguno de los siguientes documentos:

- Volumen anual de negocios de licitador que, referido al año de mayor volumen de los tres últimos años anteriores, deberá ser al menos igual al tipo mínimo de licitación, circunstancia esta que se acreditará por medio de sus cuentas anuales depositadas en el correspondiente registro mercantil si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, o en caso contrario por las depositadas en el registro oficial u organismo en el que esté inscrito.
- Informe suscrito por entidad financiera que acredite la liquidez suficiente del licitador para hacer frente a las obligaciones económicas que derivan del contrato, bien sea a través de fondos propios o ajenos.

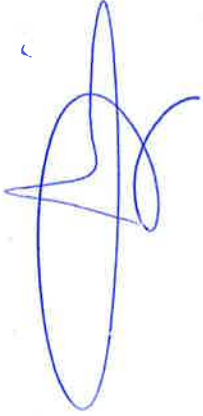
El adjudicatario se obliga a presentar un plan de viabilidad económica y financiero al satisfacerse el precio del contrato de forma aplazada, que incluirá una proyección de la cuenta de explotación y una proyección de los flujos de Tesorería a 75 años, coincidente con el plazo de otorgamiento del derecho de superficie.

De las determinaciones que en el se contengan de flujos monetarios de ingresos/pagos durante el periodo estudiado, que en todo caso habrá de ser congruente con la oferta presentada, deberá desprenderse que el licitador, considerando los flujos monetarios totales de la entidad que realiza la oferta, cuenta con la liquidez necesaria para cumplir con sus obligaciones económicas.

En el caso de que los licitadores se presenten bajo la fórmula de Unión Temporal de Empresas (UTE), la solvencia económica referida deberá acreditarse en el porcentaje de participación que tenga cada una de las empresas en la UTE.

En el caso de empresas de nueva creación que pertenezcan a una matriz o grupo de empresas, se cumplirá este requisito si la empresa matriz de la que procede lo cumple.

El órgano de contratación respetará en todo caso, el carácter de confidencialidad de los datos facilitados por los licitadores.



## 7.2.- Solvencia técnica y profesional

El adjudicatario del contrato habrá de acreditar dicha solvencia, cumplimentando el modelo que se acompaña como Anexo XII, de la siguiente forma:

- Justificación de que el equipo técnico del que disponen, ha ejecutado instalaciones deportivas de gran capacidad para la práctica del fútbol, bien por sí o por medios ajenos, que podrá acreditarse mediante declaración responsable por parte de la empresa encargada de su ejecución, aportación de currículum vitae firmado por su representante de forma individual o por los integrantes del equipo técnico a través del currículum vitae de sus miembros.
- Presentación de documentación designando a un representante de la empresa de servicios técnicos para las actuaciones tendentes al adecuado control municipal de los proyectos y de la ejecución de obra, debiendo indicarse la plantilla media anual de la empresa de servicios técnicos, que habrá de estar constituida al menos por un arquitecto director senior, un ingeniero industrial y un arquitecto técnico.
- Declaración responsable acreditando contar con la experiencia necesaria para el cumplimiento y realización del objeto del contrato.
- Presentación de estatutos sociales en los que se incluya como objeto social la construcción y explotación de grandes instalaciones deportivas, o acuerdo adoptado por sus órganos de gobierno referente al compromiso de incorporación de este fin a su objeto social, todo ello con la finalidad de acreditar la capacidad de gestión del derecho de superficie otorgado.
- En el supuesto de que existan distintas entidades pertenecientes a un mismo grupo en los términos previstos en el art. 42.1 del Código de Comercio y que presenten distintas proposiciones para concurrir individualmente a la adjudicación, habrán de formular declaración responsable haciendo constar dicha condición, según modelo que se acompaña como Anexo XIII.

## 7.3.- Especialidades en la documentación de empresas extranjeras

Las entidades extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de



cualquier orden, para todas las incidencias que de forma directa o indirecta puedan surgir del contrato, con renuncia en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que les corresponda, según modelo que se aporta como Anexo XIV.

Si el proponente presenta inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado, se la tendrá por acreditada frente a todos los órganos de contratación del sector público, a tenor de lo en él reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de aptitud del empresario en cuanto a su personalidad y capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, solvencia y clasificación, así como la concurrencia o no de las prohibiciones de contratar que deban constar en el mismo.

En este sentido, junto al certificado de inscripción en dicho registro, habrá de aportar declaración responsable relativa a la vigencia de los datos contenidos en el mismo, o en su caso, se hará mención expresa de la alteración producida en los datos registrales aportando la documentación correspondiente.

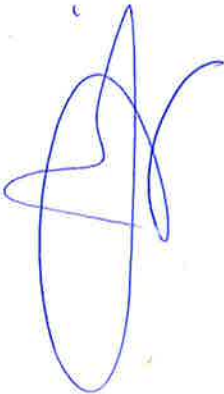
#### **OCTAVA.- CONVOCATORIA, PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACION DE LAS PROPOSICIONES**

La convocatoria de la licitación para el otorgamiento del derecho de superficie de la parcela municipal destinada a la construcción y explotación del nuevo campo de fútbol de La Romareda, se anunciará en el Boletín Oficial de Aragón, web municipal del Ayuntamiento de Zaragoza y, al menos, en un periódico de publicación diaria y de circulación en el territorio de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de que se puedan utilizar otros medios complementarios que garanticen su publicidad, quedando el futuro adjudicatario obligado al pago de los anuncios de la convocatoria.

Las proposiciones para tomar parte en la presente contratación se presentarán en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, ubicado en la planta primera de la propia Gerencia (Vía Hispanidad nº 20 "Edificio El Seminario" – 50.009), hasta el día 15 de septiembre de 2.023, en que finalizará el plazo de presentación de ofertas, a las 13 horas de la indicada fecha.

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





Las proposiciones podrán también ser enviadas por correo con los requisitos y justificación exigidos por la legislación aplicable en materia de contratos a la dirección indicada anteriormente, en cuyo caso el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al Servicio de Administración de Suelo y Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza la remisión de la oferta mediante fax (976-721015) o telegrama en el mismo día, en el que se consignará el título completo de la convocatoria a la que se presente y el nombre del oferente. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si la misma es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos los diez días naturales siguientes desde la recepción de la comunicación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida, y podrá procederse por la Mesa de Contratación a la apertura de las plicas efectivamente presentadas en plazo.

La presentación de Proposiciones supone, por parte del licitador, la aceptación incondicionada de las Cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración, asumiendo el conjunto de derechos y obligaciones que derivan de la oferta presentada, que le resulta vinculante, así como las previstas en el presente Pliego.

#### **NOVENA.- FORMALIZACION DE LAS PROPUESTAS**

Las personas naturales o jurídicas que deseen tomar parte en la licitación pública para el otorgamiento de un derecho de superficie sobre la indicada finca presentarán su proposición en tres sobres, separados con las letras A, B y C, todos ellos cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, con el título "Licitación Pública para el otorgamiento de un derecho de superficie sobre la parcela municipal del antiguo estadio municipal de La Romareda de Zaragoza", indicando en cada uno de ellos de forma legible, la razón social que representan, nombre y apellidos de quien firma la proposición y el carácter con que lo hace, el objeto del contrato y los datos suficientes para la comunicación con el proponente según se indica a continuación.

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

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

En el exterior y de forma bien visible, sin que sea preciso para su lectura la apertura del sobre, se consignará lo siguiente:

<b>SOBRE A</b>	<b>DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA</b>
Licitación pública para el otorgamiento de un derecho de superficie en parcela de propiedad municipal destinada a la construcción y explotación del nuevo Estadio de Futbol “La Romareda”.	
Licitador	Razón social
Representante	Nombre y Apellidos
En calidad de	Apoderado, administrador, etc.
Dirección postal	Dirección postal a efecto de notificaciones
Contactos	Teléfono y e-mail


1. Los licitadores que deseen tomar parte en la presente licitación, deberán aportar la siguiente documentación:

1.1. Documentación acreditativa de la personalidad y capacidad de obrar del empresario: Se acreditará mediante la escritura pública de constitución y modificación de la entidad, en su caso, inscrita en el correspondiente registro oficial, en el que deberá constar su objeto social, fines señalados en sus respectivos estatutos o reglas fundacionales relacionadas directamente con el objeto del contrato.

1.2. Documentos que acrediten en su caso la representación: Los que comparezcan o firmen proposiciones, presentaran poder bastante al efecto y fotocopia de su D.N.I., así como N.I.F. de la entidad que suscriba la proposición. En todo caso el documento de apoderamiento deberá ser debidamente bastantado por la Secretaría General del Ayuntamiento de Zaragoza o Letrado adscrito a la misma.

Si se trata de empresas pertenecientes a otros estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Único Europeo, se exigirá declaración responsable que cumplen las condiciones exigidas y se encuentran habilitadas para ejecutar el contrato según la legislación del estado correspondiente. Si esta legislación exige una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar el servicio, deberán declararlo y acreditar que cumplen este requisito si

resultan adjudicatarios del contrato.



Si se trata de empresas no comunitarias deberán aportar toda la documentación que especifica el art. 68 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, por lo que será necesario tener abierta sucursal en España con designación de apoderados para sus operaciones e inscripción en el Registro Mercantil en caso de que resulten adjudicatarios, debiendo cumplimentarse la documentación obligatoria para empresas extranjeras que se acompaña en Anexo XV.

- 1.3. Declaración responsable de que el licitador no está comprendido en ninguna de las circunstancias de incapacidad o prohibición para contratar contenidas en los arts. 71 a 73 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, ni en las previstas en la legislación civil o mercantil.
- 1.4. Declaración responsable de que el licitador no está incurso en los supuestos de incompatibilidad previstos en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas; de las Ley 12/1995, de 11 de marzo, de Incompatibilidades de los Miembros del Gobierno de la Nación y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, ni de la Ley 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General.
- 1.5. Las declaraciones responsables a que se refieren los apartados 3 y 4 de la presente cláusula, podrán ser comprobadas en cualquier momento por el órgano de contratación, estimándose su falsedad como causa de resolución del contrato.

La prueba por parte de los empresarios de no estar incurso en los supuestos anteriores podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, así como mediante declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, fedatario público u organismo profesional cualificado.

- 1.6. Obligaciones con la Seguridad Social:  
El cumplimiento de dichas obligaciones se acreditarán mediante declaración responsable de hallarse al corriente en el pago de las cotizaciones a la Seguridad Social, con respecto al personal laboral a su servicio, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

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

**1.7. Obligaciones Tributarias:**

El cumplimiento de dichas obligaciones se acreditará mediante declaración responsable del licitador haciendo constar estar al corriente de sus obligaciones tributarias con la administración del Estado, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento de Zaragoza, aportando documentos que acrediten estar dado de alta en la fecha de licitación en el impuesto de actividades económicas.

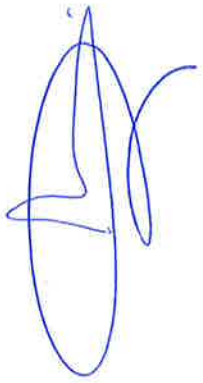
Se presentará, en su caso declaración responsable de vigencia de las circunstancias que dieron lugar a la declaración por parte de la administración tributaria, de exención de IVA, si procede.

Deberá adjuntarse declaración de no estar la empresa sujeta a tributación en otra administración distinta a aquella o aquellas a las que se refiere la certificación aportada.

El licitador propuesto como adjudicatario, deberá aportar, salvo que ya lo hubiere presentado en el sobre A de documentación administrativa, en el plazo máximo de 5 días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en el que se le requiera las certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias impuestas por las disposiciones vigentes.

**1.8. Contratación con empresas de economía social, trabajadores discapacitados o en riesgo de exclusión social:**

Los licitadores presentarán el modelo que se acompaña como Anexo XVI, declaración asumiendo el compromiso de contratar o subcontratar a algunas empresas que tengan en su plantilla personas con discapacidad, en situación de desempleo o exclusión social y entidades sin ánimo de lucro. Este requisito deberá acreditarse en el momento en que se inicie su actividad contractual con terceros para la construcción de la instalación deportiva.



**1.9. Justificación de la solvencia económica financiera y técnica del licitador:**

El licitador habrá de justificar la solvencia económica, financiera y técnica mediante la presentación de Memoria en la que acredite, con la documentación pertinente, estos extremos en los términos que disponen los apartados 1 y 2 de la Cláusula Séptima del presente Pliego.

**2.- Causas de exclusión:**

Serán causas de exclusión, la no acreditación de la capacidad de obrar, así como la falta de memoria acreditativa de la solvencia económica, financiera y técnica que contenga la documentación solicitada en los apartados 1 y 2 de la Cláusula Séptima, así como la falta de acreditación de todos y cada uno de los apartados anteriores con las especialidades que en cada caso correspondan.

**2.- SOBRE B: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA, FINANCIERA Y COMPLEMENTARIA**

En el exterior y de forma bien visible, sin que sea preciso para su lectura la apertura del sobre, se consignará lo siguiente:

<b>SOBRE B</b>	<b>DOCUMENTACION TECNICA, FINANCIERA Y COMPLEMENTARIA</b>
Licitación pública para el otorgamiento de un derecho de superficie en parcela de propiedad municipal destinada a la construcción y explotación del nuevo Estadio de Futbol "La Romareda".	
Licitador	Razón social
Representante	Nombre y Apellidos
En calidad de	Apoderado, administrador, etc.
Dirección postal	Dirección postal a efecto de notificaciones
Contactos	Teléfono y e-mail

El sobre B, que llevará el subtítulo "documentación técnica, financiera y complementaria", se presentará incluyendo en el mismo una Memoria Técnica comprensiva de todos y cada uno de los criterios de valoración señalados en el presente Pliego, aportando toda la documentación necesaria para la comprensión completa de la oferta, y en concreto, los siguientes documentos:

1 Memoria Descriptiva y Planos, a nivel de Anteproyecto, de las características técnicas y funcionalidades de la edificación y de sus instalaciones, propuestas por la Licitadora, haciendo especial mención en los siguientes aspectos:

- Esquema general de disposición arquitectónica. Condiciones básicas de diseño.
- Incidencia en el entorno urbano: estética, funcional, implantación usos, accesibilidad peatonal y rodada.
- Propuestas de cumplimiento de normativas RFEF, UEFA y FEF.
- Esquema general de disposición estructural.
- Esquema general de diseño arquitectónico, exterior e interior.
- Elementos básicos de seguridad de los espectadores y de su evacuación.
- Estimación de suministro energético de la instalación, indicando fuentes a utilizar.
- Comportamiento bioclimático y energético del conjunto a edificar.
- Descripción de materiales básicos a emplear en la envolvente de la edificación.
- Descripción de materiales básicos a emplear en el interior de la edificación.
- Cualquier otra información que, a juicio del Licitador, describa aspectos novedosos y característicos del proyecto arquitectónico a desarrollar.

2 Memoria de la Tecnología a utilizar en las obras e instalaciones:

- Memoria descriptiva de la tecnología que dispondrá la adjudicataria para las instalaciones y la gestión, monitorización de los procesos y puestas en marcha y apagado.
- Memoria descriptiva de los sistemas de gestión y software que empleará la adjudicataria para la gestión y explotación de las instalaciones, así como otras que pueda poner la adjudicataria a disposición de los espectadores (aplicaciones smartphone, etc).

3 Memoria descriptiva y Calendario de Ejecución de las obras:

- Planificación y programa de la ejecución de las obras.
- Planificación y programa para la puesta en actividad.
- Estudio Económico general de la totalidad de las obras posibles en la parcela, disociado por usos: Deportivo, coadyuvantes del mismo y Terciario asignado por el planeamiento.

4 Memoria descriptiva del Plan de Mantenimiento:

- Memoria descriptiva de las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo que se realizarán en los edificios e instalaciones resultantes de la cesión.

5 Proyecto de Explotación, que incluirá la siguiente documentación (no se deberán incluir en este apartado datos numéricos que deban formar parte de la oferta económica):

- Detalle de la estructura de personal, con indicación de las funciones.
- Plan básico de explotación de la actividad deportiva.
- Plan básico de explotación de las actividades coadyuvantes al uso deportivo.
- Plan básico de explotación de las actividades extra deportivas.
- Propuesta de comunicación y sensibilización a los agentes locales que puedan hacer uso de la instalación.
- Costes de inversión, personal, mantenimiento y renovación, consumos, impuestos, canon. Ingresos esperados de cualquier tipo. Beneficios previstos por cada año de la cesión.
- Cuadro de resultados estimados por año para todo el período del derecho otorgado, de acuerdo al desglose anterior.

Esta documentación, acreditativa de dichos criterios, no podrá exceder de 200 hojas (a doble cara, sin contar portada ni contraportada) con toda la documentación técnica y gráfica, no siendo responsabilidad de la administración convocante el tener en cuenta, a efectos de valoración de la oferta, datos que no consten en dichas hojas. Todo ello con los siguientes criterios:



- Tamaño del papel DIN A4 para texto a doble cara, que podrá ser DIN A3 para planos técnicos (plantas, alzados, secciones), infografías, fotomontajes, etc, a una cara. A efectos de cómputo total de páginas un DIN A4 a doble cara equivale a un DIN A3 a una cara.
- Formato de letra tipo Arial o similar, con tamaño mínimo 11.
- Todos los documentos deberán estar paginados y deberán presentarse con un índice.

Esta Memoria deberá ir firmada por persona física representante de la Licitante. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido o existiese reconocimiento por parte del Licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de Contratación, en resolución motivada.

La documentación técnica relativa al Anteproyecto de la edificación y sus instalaciones, deberá ir suscrita por Técnico que represente a la empresa de servicios técnicos, que cumpla los requisitos exigidos en el Pliego Técnico.


Se excluirá directamente a aquella Licitadora que incluya en el sobre de criterios de valoración subjetiva, cualquier información que permita conocer datos que son de valoración de acuerdo con los criterios de valoración objetiva. Por tanto, no se deberá incluir ninguna valoración económica en la Memoria.

### 3.- SOBRE C: PROPOSICIÓN ECONÓMICA

En el exterior y de forma bien visible, sin que sea preciso para su lectura la apertura del sobre, se consignará lo siguiente:

SOBRE C	PROPOSICION ECONÓMICA
Licitación pública para el otorgamiento de un derecho de superficie en parcela de propiedad municipal destinada a la construcción y explotación del nuevo Estadio de Fútbol "La Romareda".	
Licitador	Razón social
Representante	Nombre y Apellidos
En calidad de	Apoderado, administrador, etc.
Dirección postal	Dirección postal a efecto de notificaciones
Contactos	Teléfono y e-mail





Contendrá la proposición económica formulada por el licitador, en la que se exprese claramente el canon ofertado para el total del plazo de duración del derecho de superficie en cifra y letra que no podrá ser inferior en ningún caso al establecido en los presentes Pliegos, ni superior al 20% del señalado en los mismos. En caso de ofertas superiores, serán valoradas con dicho valor máximo, según modelo que se adjunta como Anexo XVII.

No se aceptarán aquellas ofertas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente la oferta económica, o establezcan distintas ofertas en cifra y letra.

A todos los efectos se considera que las ofertas presentadas no incluyen el IVA o los impuestos que puedan gravar la operación.

Asimismo se incluirá en dicho Sobre la reducción en los plazos para la presentación de proyectos y ejecución de obras respecto de los señalados en el presente Pliego, así como la reducción del plazo máximo de duración del derecho de superficie, que en ningún caso podrá superar los 75 años.

Por último, podrá incluirse en este Sobre, mejoras en la oferta relativa a la disposición anual del Estadio en favor del Ayuntamiento de Zaragoza para actividades de interés público, respecto de los tres eventos que constituyen obligación del presente Pliego.

#### **DÉCIMA.- CRITERIOS QUE HAN DE SERVIR DE BASE PARA LA VALORACION DE LAS PROPOSICIONES Y DE LA ADJUDICACION DEL CONTRATO**

Para la valoración de la presente licitación se establecerá una calificación de las distintas ofertas basadas en las siguientes puntuaciones máximas, sobre un total de 100 puntos.

##### **10.1.- Criterios sometidos a juicio de valor ..... 49 puntos**

###### **1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y PLANOS A NIVEL DE ANTEPROYECTO ..... 12 puntos**

Se tendrá en cuenta la calidad y adecuación de la propuesta arquitectónica: Se valorará la idoneidad de las descripciones recogidas en el documento en cuanto a que las características y funcionalidades de las edificaciones propuestas ofrezcan unas mejores prestaciones para la

práctica deportiva de competiciones internacionales de fútbol, así como el impacto ambiental de los materiales utilizados. Asimismo se valorará la implantación favorable en la trama de la ciudad y la afección positiva a la imagen urbana.

2. MEMORIA TECNOLÓGICA ..... 8 puntos

Se tendrá en cuenta la calidad de la propuesta tecnológica para la explotación de las instalaciones: Se valorará la idoneidad de la memoria propuesta en cuanto a que las tecnologías descritas optimicen la gestión, explotación y monitorización de las actividades que se desarrollen en la parcela objeto de la cesión.

3. CALENDARIO DE EJECUCION DE OBRAS..... 7 puntos

Se tendrá en cuenta la planificación de la puesta en servicio de la nueva construcción: Se valorará la idoneidad de la memoria propuesta en cuanto a la capacidad de los aspectos descritos en este documento para minimizar las afecciones durante la obra, asegurar la correcta puesta en servicio de las edificaciones y la menor afección posible para la celebración simultánea de partidos de la competición de Liga.

4. MEMORIA DEL PLAN DE MANTENIMIENTO..... 7 puntos

Se tendrá en cuenta la calidad del Plan de Mantenimiento: Se valorará la idoneidad del plan propuesto en cuanto a la capacidad de las operaciones de mantenimiento descritas para asegurar un correcto funcionamiento de las instalaciones, un adecuada conservación de las edificaciones y reducir el efecto de las posibles incidencias que pudieran ocurrir.

5.- MEMORIA DE EXPLOTACION ..... 15 puntos

Se tendrá en cuenta la calidad del Plan de Explotación: Se valorará la idoneidad del proyecto de explotación propuesto en cuanto a que las acciones y planes recogidos optimicen la actividad económica que vaya a realizar la licitadora, en caso de resultar adjudicataria, tanto desde el punto de vista empresarial como desde el punto de vista social.

**10.2.- Criterios de evaluación mediante la utilización de fórmulas**  
..... **51 puntos****1.- MEJORA DEL CANON OFERTADO..... 30 puntos**

El canon ofertado no podrá superar el 20% del señalado en los presentes Pliegos, por lo que en el supuesto de que se presenten ofertas superiores serán valoradas con dicho valor máximo.

Las ofertas se valoraran según las siguiente fórmula:

$$P = 30x \sqrt{OF(P1) / OFMAX(P1)}$$

Donde "P" es la puntuación obtenida, "OFMAX(P1)" es la oferta más alta recibida de la puntuación "P1" (en porcentaje), siempre que dicha oferta máxima no haya sido topada por desproporcionada, en cuyo caso se consignará el tope, y "OF(P1)" la oferta, en porcentaje, correspondiente al Licitador que se valora.

**2.- MEJORAS EN LA OFERTA ..... 3 puntos:**

Se considerará como mejora en este apartado, la mayor disposición anual del Estadio para actividades organizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza que se consideren de interés público o social, respecto a las tres (3) obligadas, según el siguiente baremo:

- 0 puntos por una disposición igual a 3.
- 1 punto por cada una de las disposiciones desde cuatro (4) hasta seis (6).

**3.- MEJORAS EN PLAZOS DE REDACCION DE PROYECTOS Y EJECUCION DE OBRAS ... 10 puntos**

- Reducción en Proyectos: **0,25** puntos por cada semana. (Máximo **3** puntos)
- Reducción en Obras: **1** punto por cada semana. (Máximo **7** puntos)

**4. REDUCCION DEL PLAZO MAXIMO DE DURACION DEL DERECHO DE SUPERFICIE ..... 8 puntos**

La reducción del plazo de duración del Derecho de Superficie, se valorará a razón de **0,50** puntos por cada anualidad de reducción, partiendo de los 75 años inicialmente previstos, siendo la máxima puntuación que puede obtenerse por este concepto de 8 puntos (en el supuesto de una reducción de 16 años en la duración del derecho).

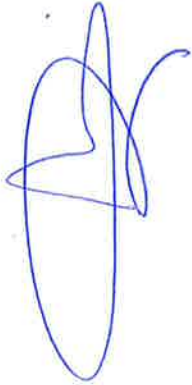
**UNDÉCIMA.- MESA DE CONTRATACION: COMPOSICION, APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACION DEL CONTRATO**

La Mesa de Contratación, en acto interno, calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre "A", y si observare defectos materiales en la documentación presentada podrá conceder si lo estima conveniente un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane el error, a excepción de la falta de Memoria acreditativa de la solvencia organizativa económica y financiera y de la oferta económica, que deberá constar inexcusablemente, no pudiéndose subsanar su falta de presentación.

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

- Presidencia: Corresponderá al Sr. Coordinador General del Área de Urbanismo y Equipamientos, sin perjuicio de la delegación legalmente prevista.
- El Titular de la Asesoría Jurídica.
- El Interventor General.
- El Vicegerente de Urbanismo.
- El Jefe del Departamento de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda.
- El Jefe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda.
- El Jefe del Servicio de Conservación del Departamento de Arquitectura.

La Secretaría será desempeñada por un funcionario del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, quien asistirá a las reuniones con voz y sin voto.



En el caso de que alguno de los miembros de la Mesa no pudiera asistir a las reuniones de ésta, serán sustituidos: el Presidente por el Vicegerente de Urbanismo; el Titular de la Asesoría Jurídica por persona en quien delegue, el Interventor General por Funcionario Técnico de la Intervención General en quien se delegue, la Jefe del Departamento de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda por otra Jefatura de Departamento del Área de Urbanismo, la Jefe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, por otro Arquitecto de dicho Servicio, y el Jefe del Servicio de Conservación del Departamento de Arquitectura por otro Jefe de Servicio adscrito al Área de Urbanismo y Equipamientos.

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

Los acuerdos de la Mesa requerirán mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente.

De los acuerdos de la Mesa se levantará acta de la que dará fe el Secretario de la misma.

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

Acto seguido se procederá a la apertura del sobre B, relativo a la documentación técnica y financiera y terminada la misma el Presidente solicitará a los licitadores que manifiesten si se ha producido algún error u omisión en la misma, ordenando la remisión de dicha documentación a los servicios técnicos municipales competentes para la emisión de informe relativo a la evaluación de los criterios subjetivos, dando por concluida dicha sesión.

Una vez elaborado el correspondiente informe técnico de los criterios subjetivos para la adjudicación del contrato, la Mesa de Contratación se constituirá nuevamente en acto público al objeto de dar cuenta del resultado del mismo, dando lectura a las puntuaciones

obtenidas por cada uno de los licitadores y posteriormente se procederá a la apertura y lectura del sobre C que contiene la oferta económica del contrato, que permitirá la valoración de los criterios objetivos en orden a su adjudicación.

En su caso, la Mesa de Contratación podrá solicitar, antes de formular propuesta al Órgano de Contratación, cuantos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato.

La Mesa de Contratación, en acto interno, a la vista de los informes técnicos emitidos, elevará informe o propuesta de adjudicación del Contrato al Órgano competente, que procederá resolver la adjudicación en los términos establecidos por la legislación aplicable. El plazo máximo para la adjudicación del contrato será de tres meses a contar desde el siguiente al de la apertura de las proposiciones, transcurrido el cual, los licitadores admitidos tendrán derecho a retirar su proposición.

El acuerdo de adjudicación del contrato incluirá el incremento del precio del contrato de acuerdo con la oferta económica formulada por el adjudicatario del mismo, e implicará la aprobación del calendario de pagos, ofertado por el adjudicatario, que en ningún supuesto podrá exceder del plazo de duración establecido para el derecho de superficie otorgado.

## **DUODÉCIMA.- FORMALIZACION DEL CONTRATO**

### **12.1.- Requisitos previos a la formalización del contrato:**

- a) Acordada la adjudicación del contrato se procederá a efectuar la correspondiente notificación al adjudicatario de la misma.
- b) Efectuada la notificación, el adjudicatario dentro del plazo de un mes, deberá aportar en el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, lo siguiente:
  - Justificante de la constitución de la garantía definitiva por un importe del 5% del precio de adjudicación del derecho de superficie otorgado, en cualquiera de las formas admitidas legalmente. Todos los documentos en que se constituya la garantía definitiva deberán ser conformados y fiscalizados por el servicio municipal competente tras lo cual se unirán al expediente.



- Justificante del abono de la tasa por anuncios.
- Certificados acreditativos de encontrarse al corriente de las obligaciones tributarias con el Estado, Comunidad Autónoma de Aragón, Ayuntamiento de Zaragoza, Agencia Estatal Tributaria así como de sus obligaciones con la Seguridad Social, para el supuesto de que no hayan sido aportados con anterioridad.

Si el adjudicatario incumpliere dentro del plazo establecido de un mes alguna de las obligaciones previstas en la presente cláusula, el órgano de contratación podrá dejar sin efecto la adjudicación efectuada, y simultáneamente adjudicar el contrato al licitador que haya obtenido mayor puntuación de entre el resto de los licitadores. En el caso de que no hubiera habido otros licitadores, podrá optar por convocar un nuevo licitación pública o adjudicar directamente el contrato a través de procedimiento negociado.

#### **12.2.- Formalización del contrato:**

El derecho de superficie otorgado sobre la parcela municipal objeto de licitación pública, se perfeccionará por el otorgamiento de escritura pública de la parcela adjudicada, en la que se reproducirán cuantas obligaciones establece para el adjudicatario el presente documento, que se formalizará en un plazo no superior a tres meses que comenzarán a contar desde la notificación del acuerdo de adjudicación al adjudicatario.

Dicha escritura publica no se formalizará hasta el momento en que el adjudicatario haya acreditado el cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Pliego.

El adjudicatario queda obligado a otorgar la escritura pública en el lugar y fecha que señale el Ayuntamiento de Zaragoza, previo requerimiento municipal efectuado por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y a practicar la inscripción registral de la misma habida cuenta de su carácter constitutivo, momento en el que se iniciará el plazo de duración del derecho de superficie otorgado.

Dado que el contrato se perfeccionará con su formalización en documento público, el adjudicatario del mismo no podrá iniciar su ejecución con anterioridad, salvo que exista autorización previa del Ayuntamiento de Zaragoza.

### **12.3.- Efectos de la falta de formalización del contrato:**

Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiera formalizarse el contrato en el plazo señalado en la cláusula anterior, la Administración podrá acordar la resolución del mismo en consonancia con la legislación aplicable, con incautación de la fianza definitiva aportada por el adjudicatario, hasta el límite del importe de la garantía provisional exigida.

En estos supuestos la Administración podrá optar entre adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes, por orden de calificación de sus ofertas o convocar nueva licitación, sin perjuicio de la facultad de adjudicar directamente el contrato otorgada por la legislación aplicable, para el supuesto de que no existieran otros licitadores.

Si las causas de la no formalización fueran imputables a la administración municipal, se indemnizará al contratista por los daños y perjuicios que la demora les pudiese ocasionar.

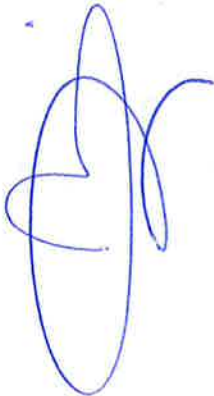
### **DECIMOTERCERA.- DERECHOS DEL SUPERFICIARIO**

El superficiario tendrá, entre otros, los siguientes derechos:

- El derecho a la explotación de la nueva instalación deportiva, así como de los usos terciarios complementarios de la parcela, percibiendo la correspondiente contraprestación económica por parte de los usuarios.
- El derecho a la utilización de los bienes patrimoniales de la administración otorgante que resultan necesarios para la construcción, conservación y explotación de las obras ejecutadas, que incluirá la utilización para la construcción de las aguas que afloran o materiales que aparezcan durante su ejecución.
- El derecho a transmitir el derecho de superficie otorgado, contando previamente con la correspondiente autorización del Ayuntamiento de Zaragoza en los términos previstos en el presente Pliego.
- El derecho a gravar o hipotecar el derecho de superficie otorgado, que habrá de ser objeto de notificación al Ayuntamiento de Zaragoza, para su conocimiento y efectos.

En este supuesto, el adjudicatario del contrato deberá constituir garantía específica, sin perjuicio de poder admitir sucesivos





reajustes de dicha garantía en función del grado de cumplimiento de las obligaciones pendientes derivadas de la constitución de aquella.

- A la devolución de las garantías provisional y definitiva prestadas en los términos previstos en el presente Pliego.
- A contratar las obras objeto de ejecución.
- A solicitar la suspensión del contrato o la resolución del mismo de acuerdo con las cláusulas previstas en el presente Pliego y la legislación aplicable.
- Cualesquiera otros que le sean reconocidos en el presente Pliego y su legislación aplicable.

#### **DECIMOCUARTA.- OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO**

El otorgamiento del derecho de superficie sobre parcela de titularidad municipal ubicada en Polígono Romareda, se efectúa con la finalidad de que el adjudicatario del contrato lleve a cabo la construcción de una nueva instalación deportiva moderna para la práctica del fútbol, en los terrenos de propiedad municipal donde se ubica actualmente el estadio municipal de La Romareda, así como la explotación del mismo y de los usos terciarios lucrativos que posee la parcela conforme a las previsiones del planeamiento.

En consecuencia, el adjudicatario quedará obligado a promover por sí mismo la edificación y explotación del nuevo equipamiento deportivo privado, a cuyo objeto deberá presentar ante el Ayuntamiento de Zaragoza, solicitud de licencias de demolición del campo de fútbol actual y edificios anejos existentes en la parcela, así como solicitud de licencia de obras y actividad (Proyecto Básico y de Ejecución).

A tal efecto, el superficiario dispondrá, desde la formalización en documento público del derecho de superficie, de un plazo máximo de cuatro meses para la presentación de uno o varios proyectos básicos que comprenderán los espacios que ocupará el complejo deportivo y los usos terciarios, así como para la presentación, en su caso, del proyecto de demolición de las edificaciones e instalaciones anejas al campo de fútbol, con objeto de que las obras puedan comenzar en el ejercicio 2024.

Tanto los proyectos básicos de edificación como los proyectos de demolición que se presenten, serán sometidos a supervisión municipal por los servicios técnicos municipales, y una vez prestada conformidad a los mismos, el superficiario dispondrá de un plazo adicional de seis meses como máximo para la presentación a trámite del proyecto de ejecución del nuevo estadio deportivo, y sus usos coadyuvantes y terciarios. Ello supone que transcurridos diez meses como máximo desde la formalización del derecho de superficie, habrá de ser presentada ante el Ayuntamiento de Zaragoza la documentación técnica necesaria para el inicio de los trabajos de edificación del estadio.


El superficiario habrá de iniciar las obras de ejecución del nuevo estadio, previo otorgamiento de las correspondientes licencias municipales al proyecto básico y de ejecución en el ejercicio 2024 y dichos trabajos deberán estar finalizados en mayo de 2029, o en su caso, un año antes del inicio del Mundial de Fútbol 2030, al objeto de posibilitar la celebración de partidos de fútbol en dicho estadio, para el supuesto de que la candidatura de Zaragoza resulte elegida.

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

A.- Al cumplimiento de las condiciones derivadas de la normativa legal y de las específicas contenidas en el presente Pliego de condiciones, y en concreto a satisfacer el precio del contrato, y el impuesto sobre el valor añadido correspondiente, en los plazos y fechas establecidas en el presente Pliego y en el calendario de pagos ofertado en su memoria financiera, que ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Zaragoza.

B.- Al abono de los siguientes gastos:

- Gastos derivados de la licitación, tales como anuncios e impuestos, así como al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido que se deriva del precio del contrato, y que habrán de satisfacerse en la forma que determina el presente Pliego, con carácter previo a la escritura pública de otorgamiento del derecho de superficie, o en su caso simultáneamente con cada uno de los pagos aplazados relativos al precio de licitación.
- Gastos derivados del otorgamiento de escritura pública de constitución del derecho de superficie y de su inscripción registral.

- 
- Los gastos que se deriven de la obtención de autorizaciones, licencias, documentos o cualquier otra información relacionada con la documentación del proyecto, todo ello sin perjuicio de las exenciones o bonificaciones fiscales que puedan resultar aplicables de conformidad con las Ordenanzas Fiscales Municipales.
  - Los impuestos, derechos, tasas, compensaciones, precios públicos, otras prestaciones patrimoniales de carácter público y demás gravámenes y exacciones que resulten de la aplicación, según las disposiciones vigentes, con ocasión o como consecuencia del contrato o de su ejecución y todos aquellos tributos que graven los terrenos a partir de la fecha de adjudicación.
  - Cualquier otro gasto que, para la ejecución del objeto del contrato, esté incluido en el presente pliego de prescripciones administrativas particulares.
  - Las exacciones pertinentes que, con arreglo al régimen específico de las haciendas locales, el Ayuntamiento imponga para reintegrarse de los gastos motivados por la conservación de las obras de urbanización, jardinería y servios comunes del polígono, y cuyos desperfectos, reparaciones o reposiciones no sean motivados por actos imputables a personas determinadas.

C.- El adjudicatario estará obligado, y así deberá reflejarse en el otorgamiento de la escritura pública, al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- Destinar la parcela municipal objeto del contrato a la construcción de la nueva instalación deportiva, sin perjuicio de la incorporación de los usos terciarios permitidos con arreglo a la normativa urbanística aplicable y de acuerdo con la Memoria presentada.
- Construir la nueva instalación deportiva destinada a práctica del fútbol con arreglo a las condiciones de utilización y construcción establecidas en las normas urbanísticas que le sean de aplicación, Código Técnico de la Edificación, así como a todas las condiciones técnicas y económicas obrantes en el Pliego de Cláusulas Técnicas aprobado para la presente licitación.

- Realizar a su cargo, si debiera ser realizada, la urbanización interior de la parcela de forma simultánea a la ejecución de las obras de edificación.
- Realizar a su cargo las acometidas provisionales y definitivas de redes que afecten a la parcela.

D.- El adjudicatario deberá solicitar las pertinentes licencias de demolición y licencias de obras de edificación (proyecto básico y de ejecución) en la forma y plazos señaladas en la presente Cláusula, una vez formalizado en documento público el derecho de superficie otorgado, que responderán a las características contenidas en su oferta adaptadas a las determinaciones urbanísticas y técnicas de planeamiento y a las especificaciones de las prescripciones técnicas que rigen el contrato, todo ello para la correspondiente supervisión por parte de los servicios técnicos municipales competentes.

Asimismo el adjudicatario deberá redactar el Estudio de Seguridad y Salud del proyecto de ejecución de obras.

E.- Una vez otorgadas las licencias de demolición y de ejecución de las obras proyectadas, el adjudicatario habrá de comenzar su ejecución en la forma y plazos previstos en la presente Cláusula, con arreglo al calendario y plan de etapas establecido en la Memoria presentada, de forma que se garantice la continuidad de la celebración de partidos de competición del Real Zaragoza en el actual estadio municipal de La Romareda y se posibilite la asistencia del mayor público posible.

F.- Ejecutar las obras proyectadas en todas sus fases así como la urbanización interior de la parcela, a partir de la fecha del otorgamiento de las licencias de edificación y demolición, debiendo estar finalizadas las mismas un año antes del comienzo del Mundial de Fútbol 2030, todo ello con el fin de garantizar la puesta a disposición del Estadio con las obras completamente ejecutadas para posibilitar que la ciudad de Zaragoza sea sede de dicho evento.

G.- Permitir a los servicios técnicos municipales competentes, la realización de labores de inspección de las obras de construcción, en cualquier fase de las mismas, así como de su funcionamiento posterior y del estado de conservación de las instalaciones, coordinando con los mismos las labores inspectoras.

H.- Asumir los gastos de ejecución de las obras y de la instalación deportiva, incluidas las relativas a la transferencia, modificación o sustitución de todas las instalaciones de servicio y suministros, así como la puesta en funcionamiento de la misma y todos



aquellos costes de mantenimiento y explotación de las instalaciones y servicios, incluyendo los relativos a la contratación con empresas proveedoras de servicios de agua, electricidad, gas, telefonía, contadores y consumos de distintos suministros, y en general todos aquellos derivados del uso de la instalación.

I.- Mantener en perfecto estado de seguridad, salubridad y limpieza la instalación deportiva, tanto en el exterior como en el interior, asumiendo el coste de las reparaciones necesarias para ello de acuerdo con el plan de mantenimiento y Libro de la instalación deportiva.

J.- Cumplir en todo momento las normas de cualquier tipo aplicables a la instalación, su conservación y seguridad, obteniendo las autorizaciones, permisos y licencias obligatorias de los organismos públicos competentes, así como las instrucciones e indicaciones de los servicios técnicos municipales de arquitectura.

K.- Pagar el precio de licitación en los plazos previstos en el presente Pliego, o en su caso, en aquellos que resulten de su oferta y satisfacer los impuestos legalmente exigibles por la constitución del derecho de superficie y la explotación de la instalación deportiva y actividades económicas realizadas en las mismas.

L.- Cumplir las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social e integración social de las personas con discapacidad, prevención de riesgos laborales y protección de medio ambiente.

LL.- Acreditar el cumplimiento del compromiso de contratar o subcontratar algunas empresas que tengan en su plantilla personas con discapacidad y en situación de desempleo o exclusión social y con entidades sin ánimo de lucro.

M.- Suscribir una póliza contra incendios por valor equivalente o superior al de las obras ejecutadas para la construcción de la nueva instalación deportiva y los usos terciarios complementarios, así como póliza de responsabilidad civil por importe igual o superior al precio de licitación.

N.- Garantizar el mantenimiento de la explotación de la instalación deportiva en uso durante todo el plazo de vigencia del derecho de superficie otorgado, y consecuentemente con lo anterior, para el supuesto de que Real Zaragoza SAD no resulte ser el adjudicatario del contrato, habrá de garantizar la celebración de los partidos de todas las competiciones oficiales en que participe el Real Zaragoza SAD, como cesionario de uso del nuevo campo de fútbol,

durante todo el plazo para el que se otorgó el derecho de superficie, sin perjuicio de que dicha entidad asuma los gastos derivados de la puesta en funcionamiento de la instalación para la celebración de cada partido de fútbol.

Ñ.- El adjudicatario del contrato deberá promover directamente las construcciones resultantes, prohibiéndose la transmisión del derecho de superficie constituido sobre la parcela, siendo el contrato resultante y los derechos y obligaciones dimanantes del mismo intransmisibles, salvo que exista autorización para ello otorgada por el Ayuntamiento de Zaragoza a petición del adjudicatario, por causa justificada.

O.- El adjudicatario definitivo del contrato se subrogará, a la firma de la Escritura Pública, en todos los derechos y obligaciones dimanantes de la titularidad superficiaria de la parcela.


P.- Ceder el uso de la instalación deportiva al Ayuntamiento de Zaragoza, con carácter ocasional y gratuito, para un máximo de tres eventos anuales de interés público o social en que le sea solicitado por el municipio, siempre y cuando las fechas solicitadas no coincidan con la programación de usos deportivos de competición oficial. En este supuesto, el Ayuntamiento de Zaragoza asumirá los gastos económicos que supongan la apertura de la instalación deportiva para la celebración del evento.

Q.- Poner a disposición del Ayuntamiento de Zaragoza la nueva instalación deportiva completamente ejecutada en el plazo de un año antes de la celebración del Mundial de Fútbol 2030 para el supuesto de que la ciudad de Zaragoza sea elegida sede del mismo, o en su caso, en el plazo que a tal efecto señale la FIFA.

#### **DECIMOQUINTA.- INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO**

El superficiario queda obligado al cumplimiento del contrato en los términos fijados en el mismo y en los presentes Pliegos.

Si el adjudicatario incumpliera las obligaciones establecidas en la Cláusula anterior, no presentase el Proyecto o no iniciase las obras de construcción dentro de los plazos señalados, no satisficese el precio del contrato, mas el IVA que corresponda, en los plazos y fechas previstas en el presente Pliego y en el calendario de pagos ofertado en su Memoria financiera y aprobado por el municipio, enajenase la propiedad superficiaria con infracción de la expresa prohibición anteriormente establecida, o renunciase expresamente a la adjudicación



del contrato, el Ayuntamiento podrá recuperar la parcela adjudicada con rescisión del contrato, reteniendo o incautando la fianza definitiva constituida, todo ello sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales a que hubiere lugar.

El incumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior facultará al Ayuntamiento para la resolución del contrato, corriendo por cuenta del adjudicatario todos los gastos originados como consecuencia del ejercicio que de este derecho haga el Ayuntamiento.

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

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

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

## **DECIMOSEXTA.- MODIFICACION Y RESOLUCION DEL CONTRATO**

### **16.1.- Modificación del Contrato:**

Una vez perfeccionado el contrato, dado su carácter patrimonial, solo podrá ser objeto de modificación en su contenido por mutuo acuerdo de las partes en los términos previstos en la legislación civil, todo ello sin perjuicio de su formalización en documento administrativo, caso de resultar necesario lo que exigirá reajustar la garantía definitiva así como su publicidad.



## **16.2.- Resolución del Contrato:**

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

a) Serán causas de resolución del derecho de superficie otorgado, sin derecho a indemnización, las causas de extinción señaladas en la legislación civil así como en la legislación de Contratos del Sector Público y en concreto, las siguientes:


- El trascurso del plazo de vigencia del derecho de superficie.
- El incumplimiento del objeto del derecho de superficie.
- El incumplimiento de los plazos esenciales de edificación y puesta en funcionamiento previstos en el presente Pliego.
- El impago del precio del contrato o de alguno de sus plazos durante el plazo de otorgamiento del derecho.
- La modificación del destino para el que se cede el derecho de superficie.
- La desaparición o funcionamiento irregular de las instalaciones.
- La transmisión del derecho de superficie sin previa autorización municipal.
- El mutuo acuerdo entre las partes.
- La renuncia del superficiario, una vez aceptada por el órgano de contratación.
- El impago por la adjudicataria de mas de 5 cuotas vencidas del préstamo hipotecario que grave las fincas.

b) Además el contrato podrá ser resuelto por el órgano de contratación cuando se produzcan incumplimientos por parte del contratista que le sean imputables, con las consecuencias jurídicas establecidas en la cláusula anterior.

## **DECIMOSÉPTIMA.- REVERSION DE LA INSTALACION POR TRANCURSO DEL PLAZO**

Finalizado el derecho de superficie por el transcurso del plazo otorgado, o en su caso por resolución del contrato, revertirán al Ayuntamiento de Zaragoza la totalidad de las obras ejecutadas que constituyen la instalación deportiva y usos terciarios complementarios que fueron objeto de explotación durante el indicado plazo, incluyendo su mobiliario, adquiriendo el municipio su titularidad dominical sin derecho a indemnización alguna por parte del superficiario.





Consecuentemente con lo anterior, un año antes de la fecha de finalización, el superficiario realizará a su costa las obras y trabajos necesarios para posibilitar la entrega de las instalaciones, servicios y construcciones en condiciones de absoluta normalidad para las prestaciones a que están destinadas.

La reversión de las instalaciones comprende exclusivamente las obras ejecutadas en la totalidad de la parcela sobre la que se constituye el derecho de superficie, no pudiendo considerarse como sucesión de empresa, por lo que el Ayuntamiento de Zaragoza no responderá de las obligaciones ni adquirirá la titularidad de derechos frente a terceros derivados de la explotación de la instalación que pudieran corresponder al superficiario ni se subrogará en las relaciones laborales establecidas por el superficiario con motivo de dicha explotación, siendo de cuenta de este último las indemnizaciones correspondientes al cese de actividad.

La extinción del derecho por transcurso del plazo provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario, que estará obligado a dejar libre y vacío el inmueble a disposición del municipio, reconociendo la potestad de este para acordar y ejecutar el desalojo una vez finalizado el plazo de explotación.

#### **DECIMOCTAVA: EJECUCION DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA INSTALACION DEPORTIVA**

Todas las circunstancias relativas a la redacción del Proyecto para la construcción del equipamiento deportivo Nuevo Estadio de Fútbol de la Romareda, la ejecución del mismo y la gestión y explotación de los usos deportivos, coadyuvantes y terciarios permitidos en la parcela de propiedad municipal para la que se otorga el presente derecho de superficie, figuran en el Pliego de Cláusulas Técnicas Particulares redactado por los servicios técnicos municipales que se acompañan al presente Pliego de Cláusulas Económico-administrativas.

En dicho Pliego se incluirán la figura del responsable del contrato, funcionario vinculado a la entidad contratante que supervisará las deficiencias que se observen en el proyecto o proyectos que se presente a trámite para su corrección por la adjudicataria del contrato, con carácter previo a la aprobación municipal de los mismos, velando por el cumplimiento de las actuaciones necesarias para la ejecución de las obras en la forma y plazos previstos en el mismo.

## **DECIMONOVENA: RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE**

### **19.1.- Régimen jurídico**

El presente Contrato para el otorgamiento de un derecho de superficie sobre un bien inmueble municipal patrimonial tendrá naturaleza jurídica privada.

En lo no señalado expresamente en este Pliego, se estará a lo dispuesto en la legislación patrimonial, y en concreto la Ley 7/1999, de 9 de Abril, de Administración Local de Aragón y el Decreto 347/2002, de 19 de Noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en particular aquellos artículos de aplicación general o básica según su Disposición Final Segunda 5 y con carácter supletorio así como las normas de derecho privado, en particular los arts. 1.445 y siguientes del Código Civil y legislación concordante, sin perjuicio del respeto a la normativa especial en materia urbanística y en materia de patrimonio municipal del suelo, constituida por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, todo ello al tratarse de contratos excluidos del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, según dispone el Art. 9.2 de la misma.

El presente Pliego de Cláusulas Económico-administrativas regirá las condiciones del derecho de superficie otorgado y será ley del contrato resultante.

El Ayuntamiento de Zaragoza se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente Pliego, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta, todo ello de acuerdo con los principios de la Ley de Contratos del Sector Público.



### **19.2.- Jurisdicción competente**

En su virtud, y tratándose de un contrato excluido del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que tiene naturaleza jurídica privada, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan con ocasión de la preparación, adjudicación, efectos y extinción del mismo. El Ayuntamiento de Zaragoza y el adjudicatario del contrato, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiere corresponderle, aceptan expresamente la sumisión a los Juzgados y Tribunales que tengan sede en Zaragoza.

I.C. de Zaragoza, a 29 de marzo de 2023.

