

Expte. 74.858/23

PLIEGO DE CLAUSULAS ECONOMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HAN DE REGIR LA LICITACION PUBLICA PARA LA ENAJENACIÓN A LA OFERTA ECONOMICA MAS VENTAJOSA, SIENDO EL PRECIO EL UNICO CRITERIO DE ADJUDICACION, DE LA PARCELA 01 PR 1.1 DE LAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE INTERES GENERAL DE ARAGON MALPICA-SANTA ISABEL, DE PROPIEDAD MUNICIPAL DESTINADA A USO INDUSTRIAL.

PRIMERA.- Antecedentes y Justificación

La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento 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, custodia y administración 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.

En la actualidad se ha detectado, examinado el mercado inmobiliario en nuestra ciudad, la existencia de una significativa demanda de suelos industriales por parte de empresas de ámbito nacional e internacional que buscan implantar la producción y/o distribución de sus productos en el municipio de Zaragoza, atendiendo a la situación estratégica de la ciudad, dada su localización neurálgica entre las dos ciudades mas importantes del país, circunstancia esta que aconseja poner en el mercado los suelos de propiedad municipal destinados a este tipo de uso en orden a atraer empresas logísticas e industriales para su establecimiento en nuestra ciudad.

El Ayuntamiento de Zaragoza dispone de una parcela de propiedad municipal destinada a uso industrial que se encuentra vacante en el Polígono Malpica-Santa Isabel de nuestra ciudad, como consecuencia de la reciente aprobación de un Plan de Interés General de Aragón (PIGA) y que podría cubrir parte de la demanda existente para este tipo de suelo, máxime teniendo en cuenta que podría acoger tanto pequeñas empresas como grandes factorías industriales, dada su dimensión, susceptible de ser edificada de forma individual o colectiva.

Con este antecedente y habida cuenta de las oportunidades que ofrece el mercado en la actualidad, se considera conveniente para la presente convocatoria, la redacción del Pliego de Condiciones Económico-administrativas que habrán de regir la enajenación, de la parcela 01 PR 1.1 de las resultantes del proyecto de reparcelación del PIGA MALPICA-SANTA ISABEL destinada a uso industrial, cuya superficie es de 20.981 m², que fue aprobado mediante acuerdo del Gobierno de Aragón de 14 de marzo de 2023 junto con el Plan de Interés General de Aragón para la implantación de nuevas actividades productivas, logísticas y de servicios en el Polígono Industrial Malpica-Santa Isabel en Zaragoza, del que trae causa.

Se trata de una finca depurada física y jurídicamente, dado que según Nota Simple aportada al expediente administrativo, se encuentra debidamente inscrita como bien patrimonial de propiedad municipal en el Registro de la Propiedad n.º 15 de los de Zaragoza, al tomo 3330, folio 67, finca registral 17046 de la Sección 11, libres de cargas o gravámenes, todo ello como

Expte. 74.858/23

resultado del proyecto de reparcelación definitivamente aprobado para dicho ámbito de planeamiento.

Los criterios establecidos en el presente Pliego para la elección del adjudicatario de la parcela objeto de enajenación destinada a uso industrial, tienen en cuenta única y exclusivamente el precio ofertado, todo ello sin perjuicio de que los licitadores deban acreditar la correspondiente solvencia técnica-económica, en los términos que se expresa en la oferta pública de enajenación.

SEGUNDA.- Objeto

Constituye el objeto del presente Pliego, el establecimiento de las condiciones técnicas, económicas, jurídicas y administrativas que servirán de base para la enajenación mediante licitación pública, con adjudicación a la oferta económica más ventajosa, siendo el precio el único criterio de adjudicación de la parcela de propiedad municipal 01 PR 1.1 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Plan Interés General de Aragón (PIGA) del Polígono Malpica-Santa Isabel, destinada a uso industrial, aprobado definitivamente por el Gobierno de Aragón en fecha 14 de marzo de 2023 para la implantación de nuevas actividades productivas, logísticas y de servicios en el Polígono Industrial Malpica-Santa Isabel en Zaragoza

La descripción de la parcela de uso industrial objeto de enajenación, es la siguiente:

PARCELA RESULTANTE 01 PR 1.1 DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL PIGA MALPICA-SANTA ISABEL

Descripción: URBANA.- Parcela destinada a Zona de uso productivo. Está localizada en el Polígono Malpica-Santa Isabel, Zaragoza, calle E, en el ámbito de Proyecto de interés General de Aragón Malpica-Santa Isabel. Linderos: Norte; Calle E, polígono Malpica, Sur; Parcela DE-EQ, PIGA Malpica, Este; Parcela PR 1.2, PIGA Malpica-Santa Isabel, Oeste; Calle M, polígono Malpica. Superficie veinte mil novecientos ochenta y un metros cuadrados (20.981 m²). Uso dominante, productivo grado 1, industrial tradicional en medio urbano, de fabricación de servicios, talleres, almacenamiento y distribución, incluyendo oficinas y exposiciones comerciales sin venta minorista presencial. Le corresponde una edificabilidad máxima de veinte mil novecientos ochenta y un metros cuadrados (20.981 m²) destinados a uso productivo grado 1.

Edificabilidad: Posee una edificabilidad de 20.981 m² destinados a usos productivos grado 1, industrial tradicional en medio urbano, de fabricación de servicios, de talleres, almacenamiento y distribución, incluyendo oficinas y exposiciones comerciales sin venta minorista presencial.

Título: Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza, en virtud de la aprobación definitiva de la reparcelación del PIGA Malpica-Santa Isabel por parte del Gobierno de Aragón, en virtud de acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 14 de marzo de 2023.

Inscripción.- Se encuentra inscrita en pleno dominio en favor del Ayuntamiento de Zaragoza en el Registro de la Propiedad n.º 15 de los de Zaragoza al tomo 3330, folio 67, finca n.º 17046 de la Sección 11. Se encuentra inventariada en el Inventario General de la Corporación

Expte. 74.858/23

como bien patrimonial con n.º de I.G.B. 4.999-1

Cargas y Gravámenes. - Se encuentra libre de cargas y gravámenes en concepto de costes de urbanización o de cualquier otra índole.

Existe prohibición de disponer en forma alguna de esta parcela por el municipio, hasta recibir la urbanización y asumir la tutela de la entidad urbanística de conservación de conformidad con lo dispuesto en el art. 49.d) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

Referencia catastral: No consta.

A tal efecto, se anuncia la apertura de plazo para la presentación de ofertas en orden a la enajenación de la parcela de uso industrial descrita con anterioridad mediante licitación pública, procedimiento abierto, con adjudicación a la oferta económica más ventajosa siendo el precio el único criterio de adjudicación, en los términos previstos en el artículo 109 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

TERCERA.- Precio del contrato

El tipo de licitación para la parcela objeto de enajenación, mejorable al alza, a través de las ofertas que se formulen, queda establecido de acuerdo con el informe emitido por la Jefatura del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda fechado el 14 de noviembre de 2023 en la suma de UN MILLON NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO EUROS (1.993.195.-€), IVA no incluido.

Dicha valoración se ha efectuado con arreglo al método de comparación, partiendo del uso industrial de las parcelas objeto de enajenación, previa recogida de muestras existentes en el mercado inmobiliario para esta tipología de suelos, máxime teniendo en cuenta las recientes ventas de otras parcelas destinadas al mismo uso por parte de SEPES y el Gobierno de Aragón incluidas en el mismo ámbito del PIGA, resultando de todo ello un valor unitario de suelo equivalente a 95.-€/m², teniendo en cuenta que se trata de una parcela libre de costes de urbanización.

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

El precio definitivo del contrato será el que resulte de la mayor de las ofertas económicas que formulen los licitadores, que en ningún supuesto podrán ser inferiores al tipo de licitación, y deberá abonarse al municipio de una sola vez en la forma y plazo que establece la Cláusula Décima del presente Pliego.

Expte. 74.858/23

CUARTA.- Fianza provisional y definitiva

Será necesario para concurrir a la licitación pública la constitución de fianza provisional equivalente al 5% del tipo de licitación, que para el caso del adjudicatario del contrato se convertirá en fianza definitiva y cuya presentación se juzga necesaria para el presente contrato, habida cuenta de que el pago y formalización en documento público del contrato, se prevé se produzca en un lapso temporal corto.

La garantía constituida quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones del contrato en los términos previstos en el presente Pliego, sin perjuicio de que sea devuelta a los no adjudicatarios en el plazo de 30 días hábiles siguientes a la resolución de la licitación.


A quienes resulten adjudicatarios del contrato, la garantía prestada solo se les devolverá una vez acrediten el cumplimiento de todas las obligaciones del contrato.

La retirada de la oferta por el licitador con anterioridad a la finalización del proceso de licitación, facultará al Ayuntamiento de Zaragoza a incautar la garantía presentada en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

Las fianzas se consignarán en la Caja del Ayuntamiento admitiéndose la presentación de aval bancario.

Todos los documentos en los que se constituya la garantía deberán ser conformados y fiscalizados por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General, tras lo cual se unirán al expediente.

Dicha garantía podrá ser constituida:

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

La constituida por quien resulte adjudicatario quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones correspondientes, especialmente las relativas al pago del precio del contrato, así como las relativas a los plazos de edificación de la parcela hasta la finalización del periodo de garantía definitiva de las mismas.



QUINTA.- Capacidad para tomar parte en el concurso

Podrán concurrir a la presente licitación, por sí o mediante representación, las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras que posean plena capacidad para contratar, de

Expte. 74.858/23

acuerdo con la normativa contenida en el Código Civil, sobre capacidad general para toda clase de contratos, y en particular para el contrato de compraventa.

No podrán tomar parte en la misma aquellas Entidades y personas jurídicas que se encuentren incurso en cualquiera de las causas de incapacidad o incompatibilidad señaladas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, ni los declarados en suspensión de pagos, quebrados y concursados no rehabilitados en la fecha de publicación de esta convocatoria.

A las personas jurídicas extranjeras, les será de aplicación las normas que rigen las inversiones de capital extranjero en España, así como todas aquellas que sobre esta materia se encuentren vigentes en el momento de anunciarse la convocatoria de la licitación.

SEXTA.- Convocatoria, plazo y lugar de presentación de las proposiciones

La convocatoria de la licitación pública para la enajenación de la parcelas municipal de referencia, se anunciará en el Boletín Oficial de Aragón y, al menos, en un periódico de publicación diaria y de circulación en el territorio de la Comunidad Autónoma, así como en la web municipal, 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 baja de la propia Gerencia (Vía Hispanidad nº 20 "Edificio El Seminario" – 50.009), hasta el día 11 de diciembre de 2023, finalizando el plazo de presentación de ofertas a las 13 horas de la indicada fecha.

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

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

La presentación de Proposiciones supone, por parte del licitador, la aceptación incondicionada de las Cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración, asumiendo el precio de enajenación ofertado, forma y plazo de pago, todo ello sin perjuicio del cumplimiento del resto

Expte. 74.858/23

de las obligaciones previstas en el presente Pliego.

SEPTIMA.- Formalización de las propuestas

Quienes deseen tomar parte en la presente licitación pública presentarán su proposición en dos sobres, separados con las letras A, y B, todos ellos cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, con el título "Licitación Pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa, siendo el precio el único criterio de adjudicación, para la enajenación, en un único lote, de la parcela 01 PR 1.1 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del PIGA Malpica-Santa Isabel, haciendo constar, en cada uno de ellos, su respectivo contenido y el nombre del licitador así como su correspondiente C.I.F. o N.I.F., en su caso.

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

1. Todos los licitadores que deseen tomar parte en la Licitación Publica, que podrán ser tanto personas físicas como jurídicas, españolas o extranjeras, deberán aportar la siguiente documentación:

1.1. Documentación acreditativa de la personalidad y capacidad de obrar del oferente: Se acreditará mediante la escritura de constitución y modificación, en su caso, inscrita en el correspondiente registro oficial.


1.2. Documentos que acrediten en su caso la representación: Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentaran poder bastante al efecto y fotocopia de su D.N.I. o del que, en su caso le sustituya. Si fuera persona jurídica el poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando proceda con arreglo a lo dispuesto en el art. 94 del Reglamento regulador de este Registro.

Quando varias empresas acudan agrupadas a la licitación, deberán presentar necesariamente el compromiso de Unión Temporal, indicando en el mismo los nombres y circunstancias de los empresarios que las suscriben, la participación de cada uno de ellos y la designación del representante o apoderado único de la Unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.

Las empresas no españolas presentarán sus documentos constitutivos traducidos de forma oficial al castellano. La capacidad de las empresas no españolas de los estados miembros de la Unión Europea o signatarios del acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditarán mediante la inscripción en los Registros, cuando este requisito sea exigible por la legislación del Estado respectivo.

En todo caso el documento de apoderamiento deberá ser debidamente bastantado por la Secretaría General del Ayuntamiento de Zaragoza o Letrado adscrito a la misma.

Expte. 74.858/23

- 
- 1.3. Declaración responsable de que el licitador no está comprendido en ninguna de las prohibiciones contenidas en la normativa de Contratación aplicable a las Administraciones Públicas, así como las previstas en los artículos 221, 1263, 1459 y 1914 del Código Civil.
 - 1.4. Declaración responsable de que el licitador no está incurso en los supuestos de incompatibilidad previstos en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas; de las Ley 12/1995, de 11 de marzo, de Incompatibilidades de los Miembros del Gobierno de la Nación y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, ni de la Ley 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General.
 - 1.5. Las declaraciones responsables a que se refieren los apartados 3 y 4 de la presente cláusula, deberán ser formuladas por el Secretario o Presidente del Consejo de Administración, comprendiéndose en el ámbito subjetivo de la misma, tanto a la Sociedad como a sus Consejeros, Directivos y Representantes Legales. En los supuestos en los que no exista Consejo de Administración, se entiende que la mencionada Declaración está referida al órgano de gobierno que ostente la administración de la entidad.
 - 1.6. Obligaciones Tributarias y de la Seguridad Social.
El cumplimiento de dichas obligaciones se acreditarán mediante declaración responsable de hallarse al corriente en el pago, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

El licitador propuesto como adjudicatario, deberá aportar, salvo que ya lo hubiere presentado en el sobre A de documentación administrativa, en el plazo máximo de 5 días hábiles, las certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
 - 1.7 Se presentará Memoria por parte de la entidad licitadora, que acredite la solvencia organizativa, económica, financiera y técnica de la misma, que necesariamente deberá incluir:

- Informe de entidad de Instituciones Financieras justificativa de la solvencia económica del licitador.
- Compromiso por escrito, suscrito por apoderado de la persona jurídica que se presenta a la licitación, relativo al abono del precio y demás obligaciones económicas derivadas del contrato en la forma y plazos establecidos en el presente Pliego, que resultará vinculante para el adjudicatario.
- Descripción del Proyecto Industrial que se pretende ejecutar en las parcelas objeto de enajenación, señalando plazos para la ejecución del mismo y puesta en funcionamiento, así como la creación de puestos de trabajo que representará dicha actividad.
- Identificación de los equipos y unidades técnicas y de gestión que participarán en el Proyecto, ejecución y desarrollo del mismo, estén o no integradas en la

Expte. 74.858/23

entidad licitadora, que acrediten la eficacia y fiabilidad técnica necesaria para la ejecución del contrato.

2.- Son causas de exclusión: La no acreditación de la capacidad de obrar, así como la falta de Memoria acreditativa de la solvencia organizativa, económica y financiera que contenga la totalidad de la documentación solicitada y exigida en el apartado 1.7.

2.- SOBRE B: Llevará el subtítulo "OFERTA ECONOMICA".

Los licitadores deberán incluir en este sobre única y exclusivamente la oferta económica formulada para la adquisición de la parcela municipal ofertada que en ningún supuesto será inferior al tipo de licitación, y que podrá ser mejorable al alza.

No se aceptarán ofertas económicas que propongan aplazamiento en el pago del precio del contrato, que habrá de efectuarse en la forma y plazo previsto en la Cláusula Décima de este Pliego.

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

De conformidad con lo previsto en el art.109 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el único criterio de adjudicación del contrato será el precio ofertado por los licitadores al tratarse de una única parcela integrante del patrimonio público de suelo que no está destinada a usos residenciales, todo ello en concordancia con lo previsto en el apartado c) del art. 107.1 de dicha Ley y según resulta del planeamiento urbanístico que le es de aplicación.

En consecuencia con lo anterior, la parcela objeto de enajenación se adjudicará en favor del licitador que formule la mayor oferta económica, prescindiendo de otros criterios de valoración.

NOVENA .- Apertura de proposiciones y Adjudicación

La Mesa de Contratación, en acto interno, calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre "A", y si observare defectos materiales en la documentación presentada podrá conceder si lo estima conveniente un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane el error, a excepción de la falta de acreditación de la capacidad de obrar, o en su caso, la falta de Memoria acreditativa de la solvencia organizativa económica y financiera con la documentación exigida en el apartado 1.7 de la Cláusula Octava que deberá constar inexcusablemente, no pudiéndose subsanar su falta de presentación.

La Mesa de Contratación, en el lugar y día señalados en el anuncio que se realizará al efecto, procederá en acto público a dar cuenta en primer lugar del resultado de la calificación administrativa, de los licitadores excluidos y de la causa de exclusión, procediendo a la apertura


Expte. 74.858/23

del sobre B, previa invitación a los licitadores presentados a que comprueben que los sobres que contienen las ofertas económicas se encuentran en la Mesa en idénticas condiciones en que fueron entregados.


Acto seguido se dará lectura a las proposiciones económicas admitidas, y terminada la misma el Presidente solicitará a los licitadores que manifiesten si se ha producido algún error u omisión en la misma.

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

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

- 
- Presidencia: Corresponderá al Sr. Consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda sin perjuicio de la delegación legalmente prevista.
 - Un Concejales de la oposición.
 - El Titular de la Asesoría Jurídica.
 - El Interventor General.
 - El Sr. Gerente de Urbanismo.
 - El Jefe del Departamento de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda.

La Secretaría será desempeñada por la Jefatura del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, o funcionario que le sustituya, quien asistirá a las reuniones con voz y sin voto.



En el caso de que alguno de los miembros de la Mesa no pudiera asistir a las reuniones de ésta, serán sustituidos: el Presidente y el Concejales por los miembros de la Corporación que a tal efecto se designen; el Titular de la Asesoría Jurídica por persona en quien delegue, el Interventor General por Funcionario Técnico de la Intervención General en quien se delegue, el Gerente de Urbanismo por la Jefatura del Departamento de Urbanismo en quien delegue, y el Jefe del Departamento de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda por la Jefe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda.

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

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

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

DECIMA.- Forma y plazo de pago

El adjudicatario deberá abonar la totalidad del precio del contrato, junto con el IVA de la operación, de una sola vez, en un plazo de tiempo no superior a un mes, que comenzará a contar

Expte. 74.858/23

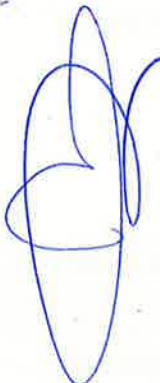
desde la adjudicación del contrato.

La escritura pública de transmisión de la finca no se formalizará con los adjudicatarios de la misma, hasta que éstos últimos hayan abonado la totalidad del precio de adjudicación del mismo, cifra a la que deberá añadirse el importe correspondiente al impuesto sobre el valor añadido.

En caso de incumplimiento de las obligaciones relativas al pago del precio del contrato en los plazos establecidos en este Pliego, el Ayuntamiento de Zaragoza podrá resolver el contrato de compraventa en la forma que establece la legislación aplicable, con incautación de la fianza definitiva en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios.

UNDECIMA.- Formalización del contrato

1) Requisitos previos a la formalización del contrato:

- 
- a) Acordada la adjudicación del contrato se procederá a efectuar la correspondiente notificación al adjudicatario de la misma.
 - b) Efectuada la notificación, el adjudicatario del contrato dentro del plazo de un mes que comenzará a contar desde la adjudicación del mismo, deberá aportar en el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, lo siguiente:

- Justificante del abono de la totalidad del precio del contrato, mas el IVA devengado por la adquisición de la finca.
- Justificante de la constitución de la garantía definitiva por un importe del 5% del importe del precio de remate, en cualquiera de las formas admitidas legalmente. Todos los documentos en que se constituya la garantía definitiva deberán ser conformados y fiscalizados por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General, tras lo cual se unirán al expediente.
- Justificante del abono de la tasa por anuncios.

Si el adjudicatario incumpliere dentro del plazo establecido en el apartado b) las obligaciones anteriormente reseñadas, 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 nueva Licitación Pública o enajenar directamente la finca a través de procedimiento negociado.

2) Formalización:

La transmisión efectiva de la propiedad de las parcelas objeto de enajenación, se entenderá producida por el otorgamiento de escritura pública de transmisión de su dominio, libre de toda carga o gravamen, a cuyos efectos el Ayuntamiento de Zaragoza se obliga a gestionar de

Expte. 74.858/23

forma coordinada con el Gobierno de Aragón la eliminación de la prohibición de disponer sobre la parcela que figura inscrita en el Registro de la Propiedad. En dicho documento se reproducirán cuantas obligaciones establece para el adjudicatario el presente documento.

El adjudicatario queda obligado a otorgar la escritura pública de compraventa en el lugar y fecha que señale el Ayuntamiento de Zaragoza, previo requerimiento municipal efectuado por el Servicio de Administración del Suelo y Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo, una vez cumplimentados los requisitos establecidos en el apartado 1 b) de la presente Cláusula.

Dicha escritura publica no se formalizará hasta el momento en que el adjudicatario acredite el pago total del precio de adjudicación, mas el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente.

Una vez formalizado el contrato y cumplimentadas el resto de las obligaciones que corresponden al adjudicatario en el presente Pliego, se procederá a la devolución de la garantía definitiva en los términos señalados en la Cláusula Cuarta.

3) Efectos de la falta de formalización del contrato:

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

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

En el supuesto de que no pudiera ejecutarse el contrato por causas no imputables al adjudicatario del mismo, derivadas de estudios geotécnicos o sondeos arqueológicos, así como modificaciones del mismo que pudieran derivarse de la intervención de otras administraciones publicas cuyos informes resulten vinculantes por pertenecer al ámbito de sus competencias, se procederá a la resolución del mismo, sin que exista responsabilidad alguna de la administración municipal, procediéndose a la devolución al adjudicatario de las cantidades que hayan sido abonadas, sin que genere derecho indemnizatorio alguno en favor del adjudicatario.

DUODECIMA.- Gastos a cargo del adjudicatario

El adjudicatario queda obligado al pago de los gastos derivados de la licitación pública, tales como anuncios e impuestos, así como al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido que se deriva del precio del contrato, y que habrán de satisfacerse, con carácter previo a la formalización de la escritura publica de transmisión de dominio de la finca, en los términos expuestos en el presente Pliego.

Expte. 74.858/23

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos derivados del otorgamiento de escritura pública de transmisión de dominio de la finca, así como la práctica de inscripciones registrales que procedan.

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

DECIMOTERCERA.- Obligaciones del adjudicatario

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

A.- Al cumplimiento de las condiciones urbanísticas derivadas del planeamiento urbanístico y de la normativa legal aplicable, así como 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 establecidos en el presente Pliego.

B.- El adjudicatario deberá abonar:

- Los gastos que se deriven de la obtención de autorizaciones, licencias, documentos o cualquier otra información relacionada con la edificación del futuro complejo industrial.

- 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.

- Las exacciones pertinentes que, con arreglo al régimen específico de las haciendas locales, el Ayuntamiento imponga para reintegrarse de los gastos motivados por la conservación de las obras de urbanización, jardinería y servicios comunes del polígono, y cuyos desperfectos, reparaciones o reposiciones no sean motivados por actos imputables a personas determinadas.

C.- El adjudicatario estará obligado:

- A ajustarse, en todas las construcciones que se realicen, a las condiciones de utilización y construcción establecidas en las normas urbanísticas que le sean de aplicación.

- A no transmitir, por actos intervivos, total o parcialmente, sin la autorización previa del Ayuntamiento, la parcela objeto del presente contrato.

- A abonar al Ayuntamiento de Zaragoza el precio del contrato, mas el IVA

Expte. 74.858/23

correspondiente en los plazos y fechas establecidos en el presente Pliego, lo que constituirá requisito previo necesario para la formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la finca.

D.- El adjudicatario deberá solicitar la pertinente Licencia Urbanística y de Actividad de las obras de construcción de la parcela, en el improrrogable plazo de doce meses, a contar desde que se produzca la recepción de la urbanización de la actuación urbanística.

E.- El adjudicatario de la licitación deberá promover directamente la construcción de las parcelas prohibiéndose expresamente la transmisión de la parcela objeto de enajenación, siendo el contrato resultante y los derechos y obligaciones dimanantes del mismo intransmisibles, salvo que exista autorización para ello otorgada por el Ayuntamiento de Zaragoza a petición del adjudicatario, por causa justificada.

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

G.- Si el adjudicatario incumpliera las obligaciones establecidas en la presente Cláusula, no presentase los Proyectos o no iniciase las obras de construcción dentro de los plazos señalados, no satisficiera el precio del contrato, mas el IVA que corresponda, en los plazos y fechas previstas en el presente Pliego aprobado por el municipio, enajenase la parcela objeto de licitación con infracción de la expresa prohibición anteriormente establecida, o renunciase expresamente a la adjudicación del contrato, el Ayuntamiento podrá recuperar la misma con rescisión del contrato, reteniendo o incautando la fianza definitiva constituida.

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

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.

DECIMOCUARTA.- Resolución del contrato

1. Serán causas de resolución las señaladas en la legislación civil así como en la de Contratos del Sector Público.

Expte. 74.858/23

2. Además el contrato podrá ser resuelto por el órgano de contratación cuando se produzcan incumplimientos del plazo total o de los plazos parciales fijados para el cumplimiento del mismo.

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

DECIMOQUINTA.- Régimen jurídico y jurisdicción competente

El presente Contrato tendrá naturaleza jurídica privada.

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 los arts. 81 a 93 del Decreto 347/2002, de 19 de Noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, así como las normas de derecho privado, en particular los arts. 1.445 y siguientes del Código Civil y legislación concordante, sin perjuicio del respeto a la normativa especial en materia urbanística y en materia de patrimonio municipal del suelo, constituida por los arts. 103 y ss. del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. de 23 de mayo 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, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014, según disponen los arts. 9.2 y 26.2 de la misma.

El presente Pliego de Condiciones será ley del contrato resultante.

El Ayuntamiento de Zaragoza se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente Pliego, de acuerdo con los principios de la indicada Ley de Contratos del Sector Público, según establece el Art. 9.2 de dicho cuerpo legal.

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

I.C. de Zaragoza, a 15 de noviembre de 2023.

