

Expte 56.907/23

PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA ENAJENACIÓN, A LA OFERTA ECONÓMICA MÁS VENTAJOSA CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE DIVERSAS PARCELAS MUNICIPALES UBICADAS EN AVENIDA CESAREO ALIERTA, AVENIDA TENOR FLETA Y BARRIOS DE SANTA ISABEL Y VALDEFIERRO DE ESTA CIUDAD DE ZARAGOZA, DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS LIBRES.

PRIMERA.- Consideraciones generales

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

Con estos antecedentes, y con el fin de garantizar la puesta en el mercado de suficiente suelo para la construcción de vivienda en función de la demanda existente, el Ayuntamiento de Zaragoza apuesta por la enajenación de diversas parcelas destinadas a la construcción de vivienda libre en distintas zonas de nuestra ciudad y que a continuación se detallan:

- Parcela 3 del Área de Intervención U-11/16-1 en Avenida Cesáreo Alierta, resultante del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza el 22 de septiembre de 2017, destinada a la construcción de vivienda colectiva libre.
- Parcela M3 del Área de Intervención U-16-2 en Avenida Tenor Fleta, resultante del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza el 23 de febrero de 2007, destinada a la construcción de vivienda colectiva libre, en un número máximo de 14 viviendas.
- Parcelas R-1b, R2 y R3 del Área de Intervención U-71-13 en Barrio de Santa Isabel, resultante del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza el 26 de junio de 2002, destinadas a la construcción de vivienda unifamiliar libre, en un número máximo de 2, 8 y 5 viviendas respectivamente.
- Parcelas P6 y P8 del Área de Intervención U-57/4.1 en Barrio de Valdefierro, resultante del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 30 de noviembre de 1993, destinadas a la construcción de vivienda colectiva libre, en un número máximo de 10 y 8 viviendas respectivamente.

A tal efecto, se inician los trámites tendentes a la transmisión de las indicadas parcelas de propiedad municipal, todas ellas destinadas a la construcción de vivienda libre que para el caso de la presente convocatoria se estima conveniente que puedan optar a la adjudicación tanto cooperativas de viviendas o entidades sin ánimo de lucro, como promotores y entidades con ánimo de lucro.

Los criterios establecidos en el presente pliego para la elección del adjudicatario de la parcela objeto

Expte 56.907/23

de licitación pública tendrá en cuenta, principalmente, la mejora económica del tipo de licitación establecido por los servicios técnicos municipales, así como el calendario de pagos que ofrezca el licitador, todo ello sin perjuicio de la valoración de la propuesta técnica y arquitectónica que se formule para garantizar la construcción de una vivienda de máxima calidad y eficiencia energética, así como la reducción de los plazos de edificación tal y como se expresa más adelante en las cláusulas del pliego.

En este sentido, los arts. 103 a 117 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, regulan los patrimonios públicos de suelo, tanto su destino como los actos de disposición sobre dicha categoría de bienes.

En cuanto al régimen de disposición de estos terrenos, tratándose de terrenos destinados a usos residenciales de vivienda libre, se enajenarán por licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios, según dispone el art. 107.1 a), debiendo establecerse en el propio Pliego los plazos máximos para la realización de las obras de edificación y/ urbanización, estas últimas si las hubiere,, así como las mejoras del tipo de licitación así como del calendario de pagos para su abono a la transmitente, que habrán de ser tenidos en cuenta para determinar la mejor oferta, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 108 de dicho cuerpo legal.

En conclusión, el Ayuntamiento de Zaragoza con la elaboración de los presentes pliegos da cumplimiento al mandato constitucional que establece la obligación de los poderes públicos en facilitar a los ciudadanos una vivienda digna y adecuada, contribuyendo a la ampliación del parque de viviendas de Zaragoza así como al cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo de Ingresos del Presupuesto General Municipal para el ejercicio 2024.

SEGUNDA.- Objeto del contrato

Es objeto del contrato la enajenación mediante licitación pública, con adjudicación a la oferta económica más ventajosa y con una pluralidad de criterios, de las parcelas de propiedad municipal que a continuación se describen:

LOTE 1: Parcela de propiedad municipal n.º 3 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención U-11/16-1, aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza en fecha 22 de septiembre de 2017.

DESCRIPCIÓN.- Solar edificable de uso residencial y comercial en planta baja sito en Zaragoza, parcela resultante 3 del proyecto de Reparcelación del Área de Intervención U-11/16-1 del PGOU de Zaragoza. Tiene una superficie de **555,53 m²**. De forma alargada, se emplaza en la acera sur de la Avenida Cesáreo Alierta, lindante con la parcela 4 que corresponde al Centro educativo. Tiene fachada a la Avenida Cesáreo Alierta. El ancho constante es de 12 metros curvándose su lado oeste. Linderos; al norte, con Avenida Cesáreo Alierta; al este, con edificios fuera del ámbito de la manzana consolidada de Avenida Cesáreo Alierta; al sur, con patio de manzana; y oeste, con parcela 4. Referencia catastral 7320311XM7172A0001GF.

Es un bien patrimonial o de propios. Pertenece a la Corporación por su derecho a la cesión del 10%



Expte 56.907/23

del aprovechamiento medio y por aportación del 2% de la finca aportada 12 y todo ello en virtud de la aprobación, con carácter definitivo, del proyecto de Reparcelación del Área de Intervención U-11/16-1 acordada el 22 de septiembre de 2017 por el Gobierno de Zaragoza en expediente municipal 703.259/2012.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Zaragoza al Tomo, 4.693; Libro, 575; Folio, 149; Finca 27.054, inscripción 1ª.

Se halla inventariada con el número 4835-2, activo F215642 del Inventario general de Bienes de la Corporación.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.- El aprovechamiento que corresponde a la Parcela 3 es de 3.385,28 m² de edificabilidad sobre rasante para uso residencial y compatibles de la Zona A-1, Grado 2 del PGOU de Zaragoza.

USO URBANÍSTICO.- Residencial. Altura: Volumen edificable máximo de 8 alturas (B+7) en la parte de la Avenida Cesáreo Alierta y en un volumen de una única altura en la parte interna de la parcela.

CARGAS.- SERVIDUMBRE A FAVOR. La parcela 3 es predio dominante de una Servidumbre de Luces, Vistas y Accesos de personas y vehículos en superficie, construida sobre la Parcela resultante 4 de este proyecto de parcelación, de la Fundación Agustín, que es predio sirviente y dominante, en cuanto a una superficie afecta a la servidumbre de 245,12 m², en la longitud del frente de la parcela 3 y un ancho constante de 5 m.; discurre a lo largo del lindero oeste de la parcela 3 en línea recta que quiebra ligeramente hasta la conexión con la Avenida Cesáreo Alierta, adoptando la forma curva en esta embocadura. Linderos de la Servidumbre; al Norte, con Avenida Cesáreo Alierta; al Este, con Parcela 3; al Sur, con patio de manzana; y al Oeste, con resto de Parcela 4. Tiene reflejo gráfico en el plano de la parcela 4 resultante de este proyecto de reparcelación.

SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.- En cuanto al 0,17 por ciento de su propiedad, responde por los costes de urbanización del ámbito por un importe calculado provisionalmente de ciento sesenta y seis euros con dieciséis céntimos (166,16 euros) correspondientes en su totalidad a la participación como propietario de la finca aportada 12. La adjudicación por razón del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria y garantía se halla exenta de costes.

CUOTA DE URBANIZACIÓN.- Tiene atribuida una cuota de costes de urbanización del 0,0204%.

LOTE 2: Parcela de propiedad municipal M3 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención U-16-2, aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza en fecha 23 de febrero de 2007.

DESCRIPCIÓN.- Parcela resultante M3 del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención U-16-2, con una superficie de **384,30 m²** y que linda: al norte, parcelas números 4-6 de la calle Alegría; al sur, viales V1 y V2; al este, parcela M2; y al oeste, vial V2. Referencia catastral 7217901XM7171G0001UT.

Es un bien patrimonial o de propios. Pertenece a la Corporación en virtud de cesión de suelo

Expte 56.907/23

correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución y por subrogación de la finca aportada número 30.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 6 de Zaragoza al Tomo, 4.533; Libro, 415; Folio, 221; Finca 21.818.

Se halla inventariada con el número 3881-1, activo F211492 del Inventario General de Bienes de la Corporación.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.- 1.913,77 m² de edificabilidad para uso residencial, que es la suma de los siguientes conceptos: 1.598,77 m² correspondiente al 10% de cesión de aprovechamiento; 315,00 m² correspondiente a su parcela de 205 m². Edificable en 14 viviendas.

USO URBANÍSTICO.- Residencial. Tipología: vivienda colectiva.

CARGAS DE NUEVA CREACIÓN.- A resultas de la liquidación definitiva y sobre un presupuesto de costes de urbanización total estimado de 434.700 euros le corresponde como carga la cantidad de 11.128,32 euros.

LOTE 3: Parcelas de propiedad municipal n.º R-1-b, R-2 y R-3 de las resultantes del Proyecto de Compensación del Área de Intervención U-71-13, aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza en fecha 26 de junio de 2002.

- **Parcela n.º R-1-b:**

DESCRIPCIÓN.- URBANA. PARCELA R-1B. Terreno edificable de forma rectangular, sito en término e Jarandín, Barrio de Montañana en Zaragoza, Área de Intervención U-71-13 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Tiene una superficie de doscientos veintinueve metros cincuenta decímetros cuadrados (**229,50 m²**).

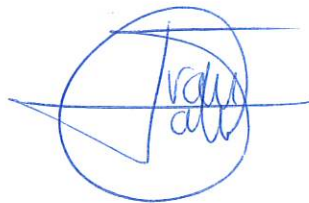
Linda: Norte, parcela R-1a, destinada a uso residencial; Sur, parcela R-2, destinada a uso residencial mediante viario privado de uso público, parcela V-2; Este, parcela V-2, destinado a viario privado de uso público, parcela V.2.

Es un bien patrimonial o de propios. Pertenece a la Corporación por su derecho a la cesión obligatoria y gratuita del 15% del aprovechamiento urbanístico en el Proyecto de Compensación del Área de Intervención U-71-13, Bº Santa Isabel y posterior Licencia de Parcelación aprobada por acuerdo plenario de 28 de junio de 2002.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Zaragoza nº15 al Tomo, 2.804; Libro, 1.362; Folio, 151; Finca 62.153, inscripción 1ª.

Se halla inventariada con el número 2762-C-2, activo F215642 del Inventario general de Bienes de la Corporación.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.- El aprovechamiento que corresponde a la Parcela es de



Expte 56.907/23

363,75 m² de edificabilidad, de uso residencial, con capacidad para construcción de dos vivienda unifamiliares.

USO URBANÍSTICO.- Residencial.

CARGAS.- Libre de arrendamiento y afecta con carácter real a los costes de urbanización ordinarios en una cuantía de 8.103,46 euros, y extraordinarios en una cuantía de 2.233,25 euros.

SERVIDUMBRE A SU FAVOR. Esta finca, igual que la finca matriz de la que procede, goza en su favor de una servidumbre de paso para vehículos y personas, a nivel de rampas de acceso y planta sótano, para entrar y salir a los garajes de las edificaciones, siendo predio sirviente el vial privado de uso público V-2 y siendo igualmente predios sirvientes y dominantes, recíprocamente, las parcelas residenciales R-1, R-2, R-3 y R-3a, teniendo este derecho de servidumbre el carácter de perpetuo y gratuito.

Los gastos de construcción, mantenimiento y reparación de las rampas de acceso y del vial distribuidor serán de cuenta de las parcelas residenciales R-1, R-2, R-3 y R-3a, sin perjuicio de su posible fraccionamiento, para el supuesto de división, a su vez, de estas fincas en parcelas independientes.

OTRAS CIRCUNSTANCIAS. La finca municipal resultante R-1 del Proyecto de Compensación, tiene como anejo inseparable una participación en proindiviso de las fincas resultantes ZV2 (Jardín privado de uso comunitario), ZV3 (Jardín privado de uso comunitario), V-2 (vial privado de uso público) y S-1 (terreno destinado a servicios de infraestructuras), propiedad de todas y cada una de las parcelas residenciales del Área. Al Ayuntamiento de Zaragoza le corresponde una participación de un 10,40% en total.

CUOTA DE URBANIZACIÓN.- Tiene atribuida una cuota de participación en la urbanización general de 1,39%.

REFERENCIA CATASTRAL.- No tiene en la actualidad dado que Catastro no ha recogido en su cartografía la parcela efectuada. La parcela catastral primigenia 9960201XM7196B0001BU, corresponde a la antigua parcela R-1, figura en Catastro a nombre de Geobasis SAU, con una superficie de 912 m².

• **Parcela n.º R-2:**

DESCRIPCIÓN.- URBANA. PARCELA R-2. Terreno edificable de forma rectangular, sito en término de Jarandín, Barrio de Montañana en Zaragoza, Área de Intervención U-71-13 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Tiene una superficie de novecientos dieciocho (**918,00 m²**).

Linda: Norte, parcela R-1, destinada a uso residencial; Sur, parcela R-3, destinada a uso residencial mediante viario privado de uso público; Este parcela V-2, destinado a viario privado de uso público; y Oeste, con zona verde pública, parcela ZV-1, mediante viario privado de uso público, parcela V-2.

Es un bien patrimonial o de propios. Pertenece a la Corporación por su derecho a la cesión obligatoria y gratuita del 15% del aprovechamiento urbanístico tras la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del Área de Intervención U-71-13, en fecha 24 de Noviembre de 1995.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Zaragoza nº15 al Tomo, 2.391; Folio, 157; Finca 50.331, inscripción 1ª.

Expte 56.907/23

Se halla inventariada con el número 2762-D, activo F002724 del Inventario general de Bienes de la Corporación.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.- El aprovechamiento que corresponde a la Parcela es de 1.455 m² de edificabilidad, de uso residencial. Con capacidad para construcción de 8 viviendas.

USO URBANÍSTICO.- Residencial.

CARGAS.- Afecta con carácter real a los costes de urbanización ordinarios en una cuantía de 32.413,83 euros, y extraordinarios en una cuantía de 8.932,99 euros.

SERVIDUMBRE A SU FAVOR. Esta finca goza en su favor de una servidumbre de paso para vehículos y personas, a nivel de rampas de acceso y planta sótano, para entrar y salir a los garajes de las edificaciones, siendo predio sirviente el vial privado de uso público V-2 y siendo igualmente predios sirvientes y dominantes, recíprocamente, las parcelas residenciales R-1, R-2, R-3 y R-3a, teniendo este derecho de servidumbre el carácter de perpetuo y gratuito.

Los gastos de construcción, mantenimiento y reparación de las rampas de acceso y del vial distribuidor serán de cuenta de las parcelas residenciales R-1, R-2, R-3 y R-3a, sin perjuicio de su posible fraccionamiento, para el supuesto de división, a su vez, de estas fincas en parcelas independientes.

OTRAS CIRCUNSTANCIAS. Tiene como anejo inseparable una participación en proindiviso de las fincas resultantes ZV2 (Jardín privado de uso comunitario), ZV3 (Jardín privado de uso comunitario), V-2 (vial privado de uso público) y S-1 (terreno destinado a servicios de infraestructuras), propiedad de todas y cada una de las parcelas residenciales del Área. Al Ayuntamiento de Zaragoza le corresponde una participación de un 10,40% en total.

CUOTA DE URBANIZACIÓN.- Tiene atribuida una cuota de participación en la urbanización general de 5,55%.

REFERENCIA CATASTRAL.- 9960202XM7196B0001YU.

• **Parcela n.º R-3:**

DESCRIPCIÓN.- URBANA. PARCELA R-2. Terreno edificable de forma rectangular, sito en término de Jarandín, Barrio de Montañana en Zaragoza, Área de Intervención U-71-13 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Tiene una superficie de quinientos setenta y tres metros con setenta y cinco decímetros cuadrados (**573,75 m²**).

Linda: Norte, parcela R-2, destinada a uso residencial mediante viario privado de uso público, parcela V-2; Sur, con parcela R-3 a), destinada a uso residencial; Este, con la parcela V-2, destinada a viario privado de uso público; y Oeste, con zona verde pública, parcela ZV-1, mediante viario privado de uso público, parcela V-2.

Es un bien patrimonial o de propios. Pertenece a la Corporación por su derecho a la cesión obligatoria y gratuita del 15% del aprovechamiento urbanístico tras la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del Área de Intervención U-71-13, en fecha 24 de Noviembre de 1995.



Expte 56.907/23

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Zaragoza nº15 al Tomo, 2.391; Folio, 163; Finca 50.333, inscripción 1ª.

Se halla inventariada con el número 2762-E, activo F002725 del Inventario general de Bienes de la Corporación.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.- El aprovechamiento que corresponde a la Parcela es de 909,37 m² de edificabilidad, de uso residencial. Con capacidad para construcción de 5 viviendas.

USO URBANÍSTICO.- Residencial.

CARGAS.- Afecta con carácter real a los costes de urbanización ordinarios en una cuantía de 20.258,65 euros, y extraordinarios en una cuantía de 8.932,99 euros.

SERVIDUMBRE A SU FAVOR. Esta finca goza en su favor de una servidumbre de paso para vehículos y personas, a nivel de rampas de acceso y planta sótano, para entrar y salir a los garajes de las edificaciones, siendo predio sirviente el vial privado de uso público V-2 y siendo igualmente predios sirvientes y dominantes, recíprocamente, las parcelas residenciales R-1, R-2, R-3 y R-3a, teniendo este derecho de servidumbre el carácter de perpetuo y gratuito.

Los gastos de construcción, mantenimiento y reparación de las rampas de acceso y del vial distribuidor serán de cuenta de las parcelas residenciales R-1, R-2, R-3 y R-3a, sin perjuicio de su posible fraccionamiento, para el supuesto de división, a su vez, de estas fincas en parcelas independientes.

OTRAS CIRCUNSTANCIAS. Tiene como anejo inseparable una participación en proindiviso de las fincas resultantes ZV2 (Jardín privado de uso comunitario), ZV3 (Jardín privado de uso comunitario), V-2 (vial privado de uso público) y S-1 (terreno destinado a servicios de infraestructuras), propiedad de todas y cada una de las parcelas residenciales del Área. Al Ayuntamiento de Zaragoza le corresponde una participación de un 10,40% en total.

CUOTA DE URBANIZACIÓN.- Tiene atribuida una cuota de participación en la urbanización general de 3,47%.

REFERENCIA CATASTRAL.- 9960203XM7196B0001GU

LOTE 4: Parcelas de propiedad municipal n.º 6 y 8 de las resultantes del Proyecto de Parcelación del Subárea Uno del Área de Intervención U-57-4 del PGOU de Zaragoza, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión plenaria de fecha 30 de noviembre de 1993.

• **Parcela 6:**

DESCRIPCIÓN.- URBANA. Solar urbano sito en término de Miralbueno de esta Ciudad, partida del Terminillo o Viñedo Viejo y Val de Fierro, en la calle Osa Mayor sin número y que constituye la finca resultante número seis del proyecto de Reparcelación del Subárea Uno del Área de Intervención U-cincuenta y siete-cuatro del PGOU de Zaragoza, con una superficie según título de cuatrocientos veinte metros con ochenta y tres decímetros cuadrados (**420,83 m²**) y cuatrocientos treinta y tres metros cuadrados según

Expte 56.907/23

catastro.

Linda: al norte, con calle Urano, este, con calle Osa Mayor; oeste, con parcelas catastrales 2116710XM7121E0001FD, 2116713XM7121E0001KD y 2116712XM7121E0001OD; y al sur, con calle Estrella de la Mañana.

Referencia catastral 2116711XM7121E0001MD.

Es un bien patrimonial o de propios. Pertenece al Ayuntamiento de Zaragoza al resultar adjudicada la parcela por subrogación de la parcela aportada número 7 dentro del Proyecto de Reparcelación del Subárea Uno del Área de Intervención U-cincuenta y siete-cuatro del PGOU de Zaragoza, aprobado con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión plenaria de fecha 30 de noviembre de 1993, en el expediente municipal 3.010.961/93.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Zaragoza al Tomo, 2.551; Folio, 18; Finca 51.142, inscripción 1ª.

Se halla inventariada con el número 2481-A, activo F001323 del Inventario general de Bienes de la Corporación.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.- Terrenos de suelo urbano calificados por el PGOU de Zaragoza de mayo de 1986 como Zona F-5, Grado 4. Edificabilidad total: 1.677,74 m². Altura máxima: B + 3 plantas. Con capacidad para construcción de 10 viviendas.

USO URBANÍSTICO.- Uso principal: residencial.

CARGAS Y GRAVAMENES.-

a) Servidumbre de paso y acceso rodado: Es predio dominante de una servidumbre de paso y acceso rodado de garaje de la que es predio sirviente la finca resultante número 10 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada como anejo inseparable de las fincas resultantes con aprovechamiento privado. Esta servidumbre, de una anchura de 6 metros en toda su longitud, comienza en la calle Estrella de la Mañana a nivel de calle hasta llegar en vía recta a la finca dominante.

b) Servidumbre de luces y vistas: Es predio dominante de una servidumbre de luces y vistas, sin sujeción a límite alguno en cuanto al número y tamaño de los huecos, de la que es predio sirviente la finca número 10 del presente Proyecto de Reparcelación, adjudicada como anejo inseparable de las fincas edificadas que integran el polígono.

SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN: Responde de las cargas de urbanización en una cuantía estimada de dos millones cuatrocientas treinta y seis mil ochocientas ochenta y ocho pesetas equivalentes a catorce mil seiscientos cuarenta y cinco euros y noventa y nueve céntimos (14.645,99.-€).

OTRAS CIRCUNSTANCIAS.- a) Tiene como anejo inseparable las 10/52 partes de las fincas resultantes números nueve y diez del Polígono, destinadas a espacio libre privado.

Expte 56.907/23

• **Parcela 8:**

DESCRIPCIÓN.- URBANA. Solar urbano sito en término de Miralbueno de esta Ciudad, partida del Terminillo o Viñedo Viejo y Val de Fierro, en la calle Estrella de la Mañana sin número y que constituye la finca resultante número ocho del proyecto de Reparcelación del Subárea Uno del Área de Intervención U-cincuenta y siete-cuatro del PGOU de Zaragoza, con una superficie según título de trescientos veintitrés metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados (**323,64 m²**) y trescientos veintiocho metros cuadrados según catastro.

Linda: al norte, con parcelas catastrales 2116711XM7121E0001MD y 2116713XM7121E0001KD; este, con parcela catastral 2116711XM7121E0001MD; oeste, con parcela catastral 2116714XM7121E0002TF; y al sur, con calle Estrella de la Mañana.

Referencia catastral 2116712XM7121E0001OD.

Es un bien patrimonial o de propios. Pertenece al Ayuntamiento de Zaragoza al resultar adjudicada la parcela por cesión obligatoria y gratuita de 15% del aprovechamiento privado a tenor de lo establecido en el artículo 27 del T.R. Ley del Suelo aprobado por R.D.L: 1/1992, de 26 de junio de 1992, dentro del Proyecto de Reparcelación del Subárea Uno del Área de Intervención U-cincuenta y siete-cuatro del PGOU de Zaragoza, aprobado con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión plenaria de fecha 30 de noviembre de 1993, en el expediente municipal 3.010.961/93.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Zaragoza al Tomo, 2.551; Folio, 24; Finca 51.146, inscripción 1ª.

Se halla inventariada con el número 2481-B, activo F001322 del Inventario general de Bienes de la Corporación.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.- Terrenos de suelo urbano calificados por el PGOU de Zaragoza de mayo de 1986 como Zona F-5, Grado 4. Edificabilidad total: 1.291,60 m². Altura máxima: B + 3 plantas. Con capacidad para construcción de 8 viviendas.

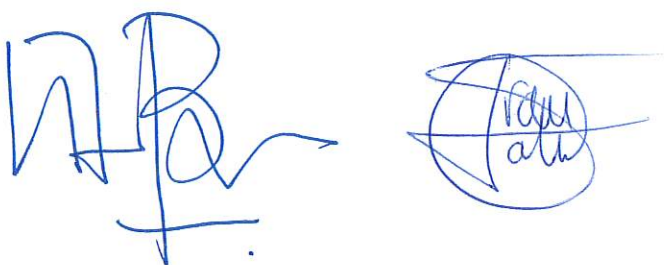
USO URBANÍSTICO.- Uso principal: residencial.

CARGAS Y GRAVAMENES.-

a) Servidumbre de paso y acceso rodado: Es predio dominante de una servidumbre de paso y acceso rodado de garaje de la que es predio sirviente la finca resultante número 10 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada como anejo inseparable de las fincas resultantes con aprovechamiento privado. Esta servidumbre, de una anchura de 6 metros en toda su longitud, comienza en la calle Estrella de la Mañana a nivel de calle hasta llegar en vía recta a la finca dominante.

b) Servidumbre de luces y vistas: Es predio dominante de una servidumbre de luces y vistas, sin sujeción a límite alguno en cuanto al número y tamaño de los huecos, de la que es predio sirviente la finca número 10 del presente Proyecto de Reparcelación, adjudicada como anejo inseparable de las fincas edificadas que integran el polígono.

SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN: Responde de las cargas de urbanización en una cuantía estimada de un millón ochocientos ochenta y nueve mil ochocientos cincuenta pesetas. equivalentes a once mil trescientos cincuenta y ocho euros y veintitrés céntimos (11.358,23.-€).

Handwritten signature and a circular stamp with the word 'Firma' inside.

Expte 56.907/23

OTRAS CIRCUNSTANCIAS.- a) Tiene como anejo inseparable las 8/52 partes de las fincas resultantes números nueve y diez del Polígono, destinadas a espacio libre privado.

A tal efecto, se anuncia la apertura de plazo para la presentación de ofertas en orden a la enajenación de las citadas parcelas, para la construcción de viviendas, mediante licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios de adjudicación, en los términos que posibilita la legislación autonómica en materia de vivienda, y de acuerdo con el régimen de disposición de los patrimonios públicos de suelo establecido en los arts. 103 a 113 del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

La presentación de ofertas, que podrá realizarse para uno o varios lotes pero siempre de forma independiente, presupondrá que los licitadores han efectuado el conjunto de actuaciones pertinentes para conocer la situación fáctica, jurídica, fiscal, medioambiental y urbanística de los lotes, con independencia de la documentación facilitada junto a este pliego, no pudiendo derivar responsabilidades frente al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza por errores, omisiones o insuficiencias de ésta.

TERCERA.- Precio del contrato

El tipo de licitación para cada uno de los lotes objeto de enajenación, que será mejorable al alza por los licitadores, se establece de acuerdo con el informe emitido por la Arquitecta-Jefa del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, fechado el 24 de junio de 2024, de la siguiente forma:

LOTE 1: Parcela 3 del Área de Intervención U-11/16-1 en Avenida Cesáreo Alierta, el tipo de licitación asciende a 1.978.250.- €

LOTE 2: Parcela M3 del Área de Intervención U-16-2 en Avenida Tenor Fleta, el tipo de licitación asciende a 1.148.350.-€

LOTE 3: Parcelas R-1-b, R2 y R3 del Área de Intervención U-71-13 en Barrio de Santa Isabel, el tipo de licitación asciende a 709.311.-€

LOTE 4: Parcelas P6 y P8 del Área de Intervención U-57/4.1 en Barrio de Valdefierro, el tipo de licitación asciende a 694.756.-€

Dicha valoración se ha efectuado con arreglo al método residual estático desarrollado en el Real Decreto 1.492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, habiéndose procedido a la consulta de las comercializaciones de promociones de obra nueva en los entornos propuestos, teniendo en cuenta el tipo de vivienda y prestaciones que resultan. En cuanto a tipos mínimos de licitación, nos hemos apoyado en el valor del suelo en vivienda protegida establecida como un mínimo viable.

El precio del contrato, que en ningún caso podrá ser inferior al tipo de licitación establecido, será el resultado de la oferta presentada por el licitador que resulte adjudicatario del mismo.



Expte 56.907/23

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.

Las parcelas objeto de licitación se transmitirán libres de cargas, también urbanísticas en el caso de que todavía procedan, ya que en el precio establecido en el pliego no han sido descontadas.

Dicho precio, se abonará en la forma que establece la Cláusula DÉCIMA del presente Pliego de Condiciones Económico Administrativas que rige la enajenación.

CUARTA.- Fianza provisional y definitiva

No será necesario para concurrir a la licitación pública, la constitución de fianza provisional.

No obstante lo anterior, en el caso de resultar adjudicatarios deberán presentar fianza definitiva equivalente al 5% del precio de licitación, con la finalidad de garantizar el conjunto de derechos y obligaciones en los términos previstos en el presente Pliego, de conformidad con lo establecido en el art. 137 de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

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

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 garantía se consignará, en el supuesto de constituirse en metálico, en la Caja del Ayuntamiento, debiendo ser, en todos los casos, verificada ante la Unidad Central de Contabilidad y Tesorería, tras lo cual se justificará y unirá al expediente.

La garantía constituida quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones dimanantes del pliego y de la adjudicación, especialmente las relativas al pago del precio del contrato y a los plazos de edificación de la parcela adjudicada, hasta que proceda su devolución o, en su defecto, proceda su ejecución para destinarlo al fin que le es propio.

QUINTA.- Capacidad para tomar parte en la licitación pública

Podrán concurrir a la presente licitación, tanto personas físicas como jurídicas, bien sean

Expte 56.907/23

promotores o entidades con ánimo de lucro y comunidades de bienes, siempre que las mencionadas Entidades posean plena capacidad para contratar, de acuerdo con la normativa contenida en el Código Civil, sobre capacidad general para toda clase de contratos, y en particular para el contrato de compraventa.

No podrán tomar parte en la misma aquellas entidades con ánimo de lucro que se encuentren incurso en cualquiera de las causas de incapacidad o incompatibilidad señaladas en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, ni los declarados en suspensión de pagos, quebrados y concursados no rehabilitados en la fecha de publicación de esta convocatoria.

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

La convocatoria de la licitación pública para la enajenación de las parcelas se anunciará en la web municipal, en el Boletín Oficial de Aragón y, al menos, en un periódico de publicación diaria y de circulación en el territorio de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de que se puedan utilizar otros medios complementarios que garanticen su publicidad, quedando el futuro adjudicatario obligado al pago de los anuncios de la convocatoria.

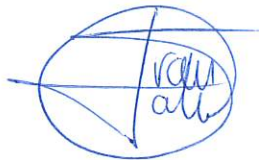
Las proposiciones para tomar parte en la presente contratación se presentarán de forma independiente para cada uno de los lotes propuestos en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, ubicado en la planta primera de la propia Gerencia (Vía Hispanidad nº 20 “Edificio El Seminario” – 50.009), hasta el día 3 de septiembre de 2024, 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 39/2015 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 íntegramente el contenido técnico y económico de su propuesta, que le resulta vinculante, así como el conjunto de derechos y obligaciones establecidas en el presente Pliego.

Los licitadores podrán presentarse a uno o mas lotes, sin perjuicio de lo cual habrán de formular propuesta individualizada e independiente para cada uno de los lotes.



Expte 56.907/23

SÉPTIMA.- Formalización de las propuestas

Quienes deseen tomar parte en la licitación pública de las indicadas fincas presentarán su proposición en tres sobres, separados con las letras A, B y C, todos ellos cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, con el título “Licitación pública para la enajenación a la oferta económica más ventajosa con varios criterios de adjudicación” para el Lote de que se trate, 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.

En el supuesto de que un mismo licitador se presente a más de un lote, habrá de formular una proposición separada para cada uno de ellos en sus correspondientes sobres independientes, salvo para el sobre A “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA” que bastará con uno para todos ellos.

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

1. Todos los licitadores que deseen tomar parte en la licitación pública, sean personas físicas, promotores, entidades con ánimo de lucro o comunidades de bienes, deberán aportar la siguiente documentación:

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

En el caso de personas físicas agrupadas en comunidad, se presentará, además, para los españoles, fotocopia debidamente legalizada o compulsada del D.N.I. de todos y cada uno de los comuneros, y para los extranjeros de estados no pertenecientes a la Comunidad Europea, se presentará pasaporte, autorización de residencia y permiso de trabajo o documento que acredite su personalidad según la legislación del país respectivo, para los extranjeros pertenecientes a alguno de los países que integran la Comunidad Europea.

1.2. Documentos que acrediten en su caso la representación: Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán 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 correspondiente Registro Mercantil, cuando así proceda con arreglo a lo dispuesto en el art. 94 del Reglamento que regula dicho Registro.

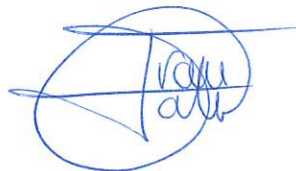
Cuando varias empresas acudan agrupadas a la licitación, deberán presentar necesariamente el compromiso de Unión Temporal, indicando en el mismo los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriben, la participación de cada uno de ellos y la designación del representante único o apoderado 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 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.

Expte 56.907/23

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

- 1.3. Declaración responsable de que el licitador no está comprendido en ninguna de las prohibiciones contenidas en la normativa de Contratación aplicable a las Administraciones Públicas, así como las previstas en los artículos 221, 1263, 1459 y 1914 del Código Civil.
- 1.4. Declaración responsable de que el licitador no está incurso en los supuestos de incompatibilidad previstos en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas; de las Ley 12/1995, de 11 de marzo, de Incompatibilidades de los Miembros del Gobierno de la Nación y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, ni de la Ley 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General.
- 1.5. Las declaraciones responsables a que se refieren los apartados 3 y 4 de la presente cláusula, deberán ser formuladas por el Secretario o Presidente del Consejo de Administración de la entidad mercantil, 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 acreditará 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 con la documentación pertinente 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 promotora que se presenta a la licitación, relativo al abono del precio del contrato y al cumplimiento de las obligaciones técnicas y económicas previstas en el mismo, así como el cumplimiento de plazos, oferta económica y compromisos establecidos en su oferta, que resultarán vinculantes para el adjudicatario.
 - Experiencia por parte de la entidad licitante, en la realización y construcción de viviendas libres y ejecución de proyectos de urbanización en el término municipal de Zaragoza, lo que se acreditará mediante la relación de trabajos realizados de similares características en solares por parte de la entidad licitadora que desarrollará el proyecto en los últimos diez años, avalados por certificados de buena ejecución.
 - Descripción de los equipos y unidades técnicas y de gestión que participarán en el



Expte 56.907/23

Proyecto, ejecución y desarrollo de la promoción, estén o no integradas en la entidad licitadora, que acrediten la eficacia y fiabilidad técnica necesaria para la ejecución del contrato. En este sentido, se aportará compromiso de adscripción de medios personales consistente en que el Jefe de Obra (Arquitecto, Arquitecto-técnico o Ingeniero) tenga una experiencia mínima de diez años como Jefe de Obra en obras de similares características e importe.

- Compromiso de adscripción de medios materiales, consistente en oficina para la dirección facultativa constituida por un espacio, climatizado y amueblado, con las debidas condiciones de trabajo y seguridad, disposición permanente de la dirección facultativa y de la dirección de los trabajos, en la zona de casetas para oficinas de las obras.

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

2.- SOBRE B: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y COMPLEMENTARIA

El sobre B, que llevará el subtítulo “Documentación técnica y complementaria del lote de que se trate, se presentará incluyendo en el mismo toda la documentación que a continuación se señala :

a) *Memoria técnica* en la que se describa la propuesta concreta planteada en lo relativo a la sostenibilidad energética, ambiental o social del edificio a construir en la parcela objeto de enajenación, que deberá incluir en todo caso el margen propuesto del certificado de eficiencia energética que resultará del edificio en proyecto y posteriormente terminado, así como la certificación concreta que se propone, junto a una descripción de sus características.

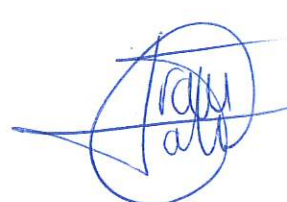
Dicho documento deberá firmarse por el ofertante y tendrá la consideración de vinculante y exigible en todos sus aspectos en el proyecto edificatorio que se someta al otorgamiento de licencia y posteriormente al resultado edificatorio, por lo que cualquier contravención de sus procesos, especificaciones técnicas u obligación de certificación se calificará como incumplimiento de la oferta, dando lugar a las consecuencias previstas en el presente Pliego.

b) Programa de Promoción

Se presentará un Programa de la Promoción, que incluirá lo siguiente:

- Plazo de solicitud de Licencia de obras, que no podrá exceder de un año a contar desde la formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la finca.
- Plazo de ejecución de las obras, que no podrá ser inferior a 18 meses ni superior a 23 meses, a contar desde el otorgamiento de la licencia urbanística.

El señalado Programa de promoción deberá desarrollarse en formato cronograma, y será tenido en cuenta en la baremación de la licitación pública.



Expte 56.907/23

3.- SOBRE C: PROPUESTA ECONÓMICA Y PLAZOS DE PAGO DEL PRECIO DEL CONTRATO

Los licitadores deberán incluir en este sobre la siguiente documentación:

3.1 La oferta económica formulada para la adquisición del LOTE objeto de enajenación, que en ningún caso podrá ser inferior al tipo de licitación señalado en la Cláusula Tercera del presente Pliego, sin perjuicio de que pueda ser mejorable al alza, lo que será tenido en cuenta en el momento de baremar la adjudicación del contrato.

3.2 Calendario de pago del precio del contrato propuesto por el licitador: El licitador deberá formular obligatoriamente un calendario de pagos del precio de adjudicación del contrato propuesto, que le resultará vinculante y que será tenido en cuenta en la baremación de la licitación pública, observando los siguientes criterios:

- Al menos el 50% del precio de adjudicación del contrato y el iva correspondiente que habrá de ser satisfecho a la administración actuante con anterioridad al 15 de diciembre de 2024, pudiendo solicitar a tal efecto, que en dicho acto se anticipe la formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la finca.
En este supuesto, el adjudicatario del contrato garantizará en el documento público de referencia la cantidad aplazada, mediante el establecimiento de una condición resolutoria del contrato de compraventa sobre la finca, o en su defecto, mediante la aportación del correspondiente aval bancario.
- El 50% restante del precio del contrato, o en su caso, el porcentaje que quede pendiente de abono, habrá de ser satisfecho a la administración actuante en un único pago durante el primer semestre del ejercicio 2025, momento en que se procederá a la formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la finca si esta no se hubiera producido con anterioridad.

La inobservancia de los plazos mínimos de pago expuestos con anterioridad en el calendario de pagos que formulen los licitadores, implicará la exclusión de los mismos de la licitación pública

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

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

1.- CRITERIOS SUBJETIVOS HASTA UN MÁXIMO DE 10 PUNTOS TOTALES



Expte 56.907/23

1.1 SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA, AMBIENTAL O SOCIALHasta 5 puntos.

Se otorgarán puntos a aquellas Ofertas que se comprometan a que la edificación que se lleve a cabo en las parcelas objeto de enajenación, dispongan de un nivel prestacional superior en materia de sostenibilidad energética, ambiental o social al que resultare de la normativa exigible en el momento de su realización, evaluándose a estos efectos a partir del requisito mínimo de edificios de consumo de energía casi nulo en los términos definidos en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, y el resto de normativa de aplicación.

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

1.2 PROGRAMA DE PROMOCIÓN Hasta 5 Puntos.

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

No se admitirán plazos de ejecución de obra inferiores a 18 meses ni superiores a 23 meses desde el otorgamiento de la licencia de obras.

2.- CRITERIOS OBJETIVOS SUJETOS A FORMULA HASTA UN MÁXIMO DE 90 PUNTOS TOTALES

2.1.-MAYOR PRECIO DE ENAJENACIÓN.....Hasta 80 puntos.

Se valorará hasta un máximo de 80 puntos de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Pi=80 \times \left(\frac{OFi}{OFmax} \right)$$

Siendo,

Pi: puntuación obtenida por la oferta i.

OFi: el precio ofrecido por la oferta i.

OFmax: precio máximo de entre todas las ofertas propuestas.



Expte 56.907/23

2.2 MEJORA DE LA FORMA DE PAGO.....Hasta 10 puntos.

Se valorará hasta un máximo de 10 puntos de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Pi=10 \times \left(\frac{Pi24-0,5 OFi}{0,5 OFmax} \right)$$

Siendo,

Pi: puntuación obtenida por la oferta i.

Pi24: el pago del precio ofrecido por la oferta i en 2024.

OF i: precio total ofertado i.

OFmax: precio máximo de entre todas las ofertas propuestas.

NOVENA.- Apertura de proposiciones y Adjudicación

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

La Mesa de Contratación, en el lugar y 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 del sobre B, dando traslado a los servicios técnicos municipales para que informen y evalúen su contenido conforme a los criterios establecidos en el presente Pliego.

Con posterioridad, la Mesa de Contratación convocará a los licitadores admitidos, para la apertura de las proposiciones económicas contenidas en el Sobre C, que se celebrará en acto público, en el lugar y fecha que se notificará oportunamente a los oferentes.

La Mesa de Contratación en el lugar y día señalados en el anuncio de licitación, en acto público y previa invitación a los licitadores presentados a que comprueben que los sobres que contienen las ofertas económicas se encuentran en la Mesa en idénticas condiciones en que fueron entregados, procederá a dar cuenta en primer lugar del resultado de la baremación relativa a la documentación incluida en el Sobre B.

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 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.



Expte 56.907/23

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

La Mesa de Contratación constituida al efecto, estará integrada por los siguientes componentes:

Presidencia: Corresponderá al Sr. Consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda, sin perjuicio de la delegación legalmente prevista.

Un Concejal de la oposición.

El Titular de la Asesoría Jurídica.

El Interventor General.

El Sr. Gerente de Urbanismo.

El Jefe de Departamento de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda.

La Jefa del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda

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

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

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

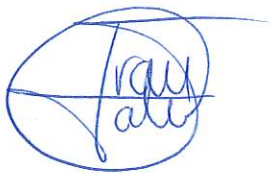
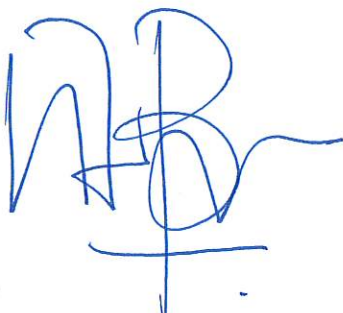
Los acuerdos de la Mesa requerirán mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente.

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

DECIMA.- Forma de pago

El precio de la parcela objeto de enajenación se satisfará al Ayuntamiento de Zaragoza en la forma que determine el calendario de pagos formulado por el adjudicatario del contrato, que le vincula, siempre y cuando observe los plazos límite de pago establecidos en la Cláusula Séptima de estos pliegos.

A tal efecto, el 50% del precio del contrato habrá de ser necesariamente abonado antes del 15 de diciembre de 2024 y el 50% restante, en fecha límite 30 de junio de 2025, todo ello con independencia del



Expte 56.907/23

momento en que se formalice la escritura pública de transmisión de dominio de la finca, que se efectuará en un lapso temporal no superior al 30 de junio de 2025, fecha límite para el último pago.

En caso de incumplimiento de las obligaciones relativas al pago del precio de la parcela, en la forma prevista en el calendario de pagos formulado por el adjudicatario del contrato, el Ayuntamiento de Zaragoza tendrá la facultad de resolver el contrato de compraventa en la forma que establece la legislación aplicable, con incautación de la fianza definitiva en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios, o en su defecto establecer una prórroga para el pago de las cantidades adeudadas.

UNDÉCIMA.- 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 dentro del plazo de un mes, deberá aportar en el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, lo siguiente:
 - Justificante de la constitución de la garantía definitiva por un importe del 5% del importe del precio de adjudicación del contrato, en cualquiera de las formas admitidas legalmente. Todos los documentos en que se constituya la garantía definitiva deberán ser verificados ante la Unidad Central de Contabilidad y Tesorería, tras lo cual se justificará y unirá al expediente.
 - Justificante del abono de la tasa por anuncios.

Si el adjudicatario incumpliera dentro del plazo establecido de un mes la obligación de constitución de garantía definitiva o el pago de las tasas de anuncios, el órgano de contratación podrá dejar sin efecto la adjudicación efectuada, y simultáneamente adjudicar el contrato al licitador que haya obtenido mayor puntuación en la licitación pública, de entre el resto de los licitadores. En el caso de que no hubiera habido otros licitadores, podrá optar por convocar una nueva licitación pública o enajenar directamente la parcela a través de procedimiento negociado.

2).- Formalización:

La transmisión efectiva de la propiedad de la parcela objeto de licitación pública, se entenderá producida por el otorgamiento de escritura pública de transmisión de dominio de la parcela adjudicada que se formalizará en un lapso temporal no superior al 30 junio 2025.

No obstante lo anterior, el adjudicatario del contrato podrá solicitar su formalización en documento público con anterioridad, acreditando el pago de al menos el 50% del precio del contrato y su iva correspondiente, garantizando el pago de la cantidad restante mediante el establecimiento de una condición resolutoria o en su caso, la presentación de aval bancario. En dicho documento público se reproducirán cuantas obligaciones establece para el adjudicatario el presente pliego, así como la oferta presentada a la licitación, que le resulta vinculante.



Expte 56.907/23

Dicha escritura publica no se formalizará hasta el momento en que el adjudicatario de la parcela acredite el pago total del precio de adjudicación, mas el impuesto sobre el valor añadido correspondiente, salvo en el supuesto de formalización anticipada a solicitud del adjudicatario del contrato según lo previsto con anterioridad.

Los interesados quedan obligados a otorgar la escritura pública de compraventa en el lugar y fecha que señale el Ayuntamiento de Zaragoza, previo requerimiento municipal efectuado por el Servicio de Administración del Suelo y Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

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

3).- Efectos de la falta de formalización del contrato:

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

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

DUODECIMA.- Gastos a cargo del adjudicatario

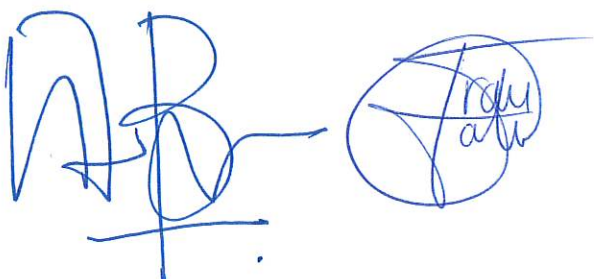
El adjudicatario queda obligado al pago de los gastos derivados de la licitación pública, tales como anuncios e impuestos, así como al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido que se deriva del precio del contrato, y que habrá de satisfacerse, con carácter previo a la formalización de la escritura publica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

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos derivados del otorgamiento de la Escritura Pública de Transmisión de Dominio entre las parte, así como de la totalidad de la práctica de las inscripciones registrales.

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

DECIMOTERCERA.- Obligaciones del adjudicatario

La presente venta se efectúa con la finalidad de aportar terrenos al mercado inmobiliario para ser edificados conforme a las previsiones del planeamiento, contribuyendo a dar cumplimiento a lo dispuesto en el Presupuesto General Municipal en su apartado de Ingresos.

Handwritten signature and a circular stamp with the word "Firma" inside.

Expte 56.907/23

En consecuencia, el adjudicatario quedará obligado a promover por sí mismo la edificación de viviendas en la parcela objeto de enajenación, a cuyos efectos deberá presentar para su aprobación, en un plazo de tiempo no superior a DOCE meses a contar desde la formalización de la compraventa en documento público, solicitud de licencia de obras de edificación.

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

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

B.- El adjudicatario deberá abonar:

- Los gastos que se deriven de la obtención de autorizaciones, licencias, documentos o cualquier otra información relacionada con la documentación del proyecto.
- Los impuestos, derechos, tasas, compensaciones, precios públicos, otras prestaciones patrimoniales de carácter público y demás gravámenes y exacciones que resulten de la aplicación, según las disposiciones vigentes, con ocasión o como consecuencia del contrato o de su ejecución.
- Cualquier otro gasto que, para la ejecución del objeto del contrato, esté incluido en el presente pliego de prescripciones administrativas particulares.
- Las exacciones pertinentes que, con arreglo al régimen específico de las haciendas locales, el Ayuntamiento imponga para reintegrarse de los gastos motivados por la conservación de las obras de urbanización, jardinería y servicios comunes del polígono, y cuyos desperfectos, reparaciones o reposiciones no sean motivados por actos imputables a personas determinadas.

C.- El adjudicatario estará obligado:

- A destinar la parcela adquirida a la promoción de viviendas en los términos establecidos por la legislación urbanística y el planeamiento que resulta de aplicación.
- A ajustarse, en todas las construcciones que se realicen, a las condiciones de utilización y construcción establecidas en las normas urbanísticas que le sean de aplicación, así como a todas las condiciones técnicas y económicas propuestas en el concurso.
- A realizar a su cargo las acometidas provisionales y definitivas de redes que afecten a la parcela.
- A no enajenar, por actos intervivos, total o parcialmente, sin la autorización previa del Ayuntamiento, la parcela objeto de adjudicación hasta tanto sean terminadas las obras de construcción a que se destina, así como las de urbanización anejas que sean de su cargo.

D.- El adjudicatario de la licitación pública deberá promover directamente las construcciones

resultantes, prohibiéndose la transmisión de la parcela, siendo el contrato resultante y los derechos y obligaciones dimanantes del mismo intransmisibles, salvo que exista autorización para ello otorgada por el Ayuntamiento de Zaragoza a petición del adjudicatario, por causa justificada.

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

F.- Si el adjudicatario incumpliera las obligaciones establecidas en la presente Cláusula, no presentase el Proyecto o no iniciase las obras de construcción o urbanización dentro de los plazos señalados, no satisficiera el precio del contrato, más el IVA que corresponda, en los plazos y fechas previstas en el presente Pliego aprobado por el municipio, enajenase la parcela con infracción de la expresa prohibición anteriormente establecida, o renunciase expresamente a la adjudicación del contrato, el Ayuntamiento podrá recuperar la parcela adjudicada con rescisión del contrato, reteniendo o incautando la fianza definitiva constituida, todo ello sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales a que hubiere lugar.

El incumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior o la transmisión total o parcial de la parcela, las edificaciones o viviendas ubicadas en la misma a terceras personas, facultará al Ayuntamiento para la resolución del contrato de compraventa, corriendo por cuenta del adjudicatario todos los gastos originados como consecuencia del ejercicio que de este derecho haga el Ayuntamiento.

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

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

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

DECIMOCUARTA.- Resolución del contrato

1. Serán causas de resolución las señaladas en la legislación civil así como en la de Contratos de las Administraciones Públicas.

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

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

legislación aplicable.

DECIMOQUINTA.- Régimen jurídico y jurisdicción competente

El presente Contrato tendrá naturaleza jurídica privada.

1.- En lo no señalado expresamente en este Pliego, se estará a lo dispuesto en la legislación patrimonial, y en concreto la Ley 7/1999, de 9 de Abril, de Administración Local de Aragón y el Decreto 347/2002, de 19 de Noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, así como las normas de derecho privado, en particular los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil y legislación concordante, sin perjuicio del respeto a la normativa especial en materia urbanística y en materia de patrimonio municipal del suelo, constituida por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, todo ello al tratarse de contratos excluidos del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, según dispone el art. 9.2 de la misma.

El presente Pliego de Condiciones será ley del contrato resultante.

El Ayuntamiento de Zaragoza se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente Pliego, de acuerdo con los principios de la indicada Ley de Contratos del Sector Público, según establece el Art. 9 de dicho cuerpo legal.

2.- 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 25 de junio de 2024.

EL JEFE DE LA UNIDAD JURÍDICA DE PATRIMONIO
MUNICIPAL DE SUELO Y EXPROPIACIONES



Fdo. Francisco José Tabuenca Ibáñez

LA JEFA DE SERVICIO DE
ADMINISTRACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA



Fdo. María Teresa Barro Sánchez