

Expediente 45.989 / 2024

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 LAS PARCELAS MUNICIPALES C-62 Y C-63 DE LAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SUZ 89/3 (ARCOSUR) DE ESTA CIUDAD DE ZARAGOZA, DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN.

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.

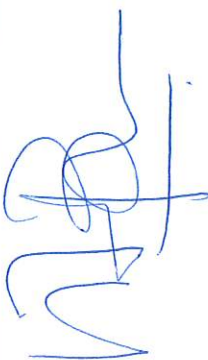
Con estos antecedentes, estando previsto en el Capítulo 6 de Ingresos Patrimoniales del Estado de Ingresos del Presupuesto General Municipal del ejercicio 2024, unos ingresos derivados de la venta de solares y aprovechamientos urbanísticos de propiedad municipal y con el fin de garantizar la puesta en el mercado de suficiente suelo para la construcción de vivienda protegida en función de la demanda existente, el Ayuntamiento de Zaragoza apuesta por el ámbito del Sector SUZ 89/3 (Arcosur), donde es titular dominical de una pluralidad de parcelas destinadas a la construcción de vivienda protegida de Aragón, y mas concretamente las parcelas C-62 y C-63 en las resultantes de su proyecto reparcelatorio por lo que hace referencia al presente Pliego.

Las citadas parcelas son las resultantes C-62 y C-63 del proyecto de reparcelación definitivamente aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zaragoza, en sesión ordinaria de fecha 8 de noviembre de 2007 y proceden de la cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo, con arreglo a la legislación aplicable. El título por el que se inscriben es la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUZ 89/3 (Arcosur) aprobada, con carácter definitivo, por el Gobierno de Zaragoza en sesión de fecha 13 de julio de 2018.

A tal efecto, se inician los trámites tendentes a la transmisión de las indicadas parcelas destinadas cada una de ellas a la construcción de 96 viviendas en régimen de protección oficial, 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.

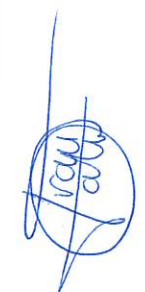
Los criterios establecidos en el presente pliego para la elección de los adjudicatarios de las parcelas objeto de licitación pública tendrán en cuenta la mejora económica, ya que el precio de licitación es sensiblemente inferior al máximo legal permitido, el calendario de pagos que ofrezca el licitador, la propuesta técnica, teniendo por objeto garantizar la construcción de una vivienda protegida de máxima calidad en base a parámetros de tipologías, la eficiencia energética y otros de similar índole, tal y como se expresa más adelante en las cláusulas del pliego.

Expediente 45.989 / 2024



A estos efectos, 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, estableciendo en su art. 105 como posible destino del mismo la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (apartado 2. a).

En cuanto al régimen de disposición de estos terrenos, tratándose de terrenos destinados a usos residenciales de vivienda protegida, se enajenarán por licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios, según dispone el art. 107.1 b), debiendo establecerse en el propio Pliego los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, precios máximos de venta o arrendamiento, así como las mejoras en plazos y precios que habrán de ser tenidos en cuenta para determinar la mejor oferta, según lo dispuesto en el art. 108.3.



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.

SEGUNDA.- Objeto del contrato.

Es objeto del contrato la enajenación, mediante licitación pública, procedimiento abierto, con adjudicación a la oferta económica más ventajosa y con una pluralidad de criterios, de las parcelas de propiedad municipal C-62 y C-63 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector SUZ 89/3 (Arcosur), aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en fecha 8 de noviembre de 2007 y modificado por acuerdo del Gobierno de Zaragoza en sesión de fecha 13 de julio de 2018.

Dicha Área de Intervención cuenta con diversas separatas del proyecto de urbanización, que definitivamente aprobadas por el municipio han permitido ir edificando por fases dicho Sector, a cuyos efectos las parcelas objeto de enajenación mediante el presente Pliego, son susceptibles de otorgamiento de licencia directa en base al informe emitido en fecha 10 de julio de 2024 por la Jefatura del Departamento de Planificación y Diseño Urbano.

La descripción de las parcelas que son objeto de enajenación, de forma independiente, es la siguiente:

1.- Parcela C-62 de las resultantes del proyecto de reparcelación del Sector SUZ 89/3 (Arcosur):

DESCRIPCIÓN.- Urbana sometida al régimen de protección, vivienda protegida de Aragón de precio máximo (VPA -M) , parcela Area Centro. Situación: Sector 89/3 del Suelo Urbanizable No Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Linderos, de forma rectangular, linda: al Norte, con parcela resultante Sistema Local Viario (SV) que la separa de la parcela resultante C-54; al Sur, con Sistema Local Viario (SV) que la separa de la parcela resultante E-18 de Equipamiento Educativo (E); al Este, con Sistema Local Viario (SV) que la separa de la parcela resultante C-63; y al Oeste, con parcelas resultantes

Expediente 45.989 / 2024

Sistema Local Viario (SV) que la separa del Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos (SL). Tiene una superficie de 1.500 m².

TITULO.- Es un bien patrimonial o de propios. Pertenece al Ayuntamiento de Zaragoza en virtud de cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento medio del Sector llevada a cabo por la aprobación, con carácter definitivo, de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector 89/3 (Arcosur), acordada por el Gobierno de Zaragoza en sesión de fecha 13 de julio de 2018, en expediente municipal 1.246.877/14.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad número 9 de Zaragoza al Tomo, 3398; Libro, 1655; Folio, 176; Finca 77.714.

Se halla inventariada con el número 3832-182 del Inventario General de Bienes de la Corporación.

CARGAS Y GRAVÁMENES.- Libre de cargas y gravámenes, a salvo de la cuenta de liquidación de las cargas que constan en las fincas de origen en las que se subroga:

- Esta finca se encuentra en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Zaragoza, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.- Tiene una superficie edificable máxima de 10.080 m² edificables. Uso residencial colectiva de vivienda protegida de Aragón con capacidad para la construcción de un número máximo de 96 viviendas, en bloque lineal.

REFERENCIA CATASTRAL: 9302601XM6190A0001XX

2.- Parcela C-63 de las resultantes del proyecto de reparcelación del Sector SUZ 89/3 (Arcosur):

DESCRIPCIÓN.- Urbana sometida al régimen de protección, vivienda protegida de Aragón de precio máximo (VPA -M) , parcela Area Centro. Situación: Sector 89/3 del Suelo Urbanizable No Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Linderos, de forma rectangular, linda: al Norte, con parcela resultante Sistema Local Viario (SV) que la separa de la parcela resultante C-55; al Sur, con Sistema Local Viario (SV) que la separa de la parcela resultante E-18 de Equipamiento Docente (E); al Este, con Sistema Local Viario (SV) que la separa del Sistema Local DE Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos (SL); y al Oeste, con parcelas resultantes Sistema Local Viario (SV) que la separa de la parcela resultante C-62. Tiene una superficie de 1.500 m².

TITULO.- Es un bien patrimonial o de propios. Pertenece al Ayuntamiento de Zaragoza en virtud de cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento medio del Sector llevada a cabo por la aprobación, con carácter definitivo, de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector 89/3 (Arcosur), acordada por el Gobierno de Zaragoza en

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DEL SUELO Y VIVIENDA**

Expediente 45.989 / 2024

sesión de fecha 13 de julio de 2018, en expediente municipal 1.246.877/14.

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad número 9 de Zaragoza al Tomo, 3398; Libro, 1655; Folio, 201; Finca 77.716, Inscripción 2ª.

Se halla inventariada con el número 3832-183 del Inventario General de Bienes de la Corporación.

CARGAS Y GRAVÁMENES.- Libre de cargas y gravámenes, a salvo de la cuenta de liquidación de las cargas que constan en las fincas de origen en las que se subroga:

- Esta finca se encuentra en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Zaragoza, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.- Tiene una superficie edificable máxima de 10.080 m² edificables. Uso residencial colectiva de vivienda protegida de Aragón con capacidad para la construcción de un número máximo de 96 viviendas, en bloque lineal.

REFERENCIA CATASTRAL: 9401401XM6190A0001QX

A tal efecto, se anuncia la apertura de plazo para la presentación de ofertas en orden a la enajenación de las parcelas de referencia, de forma independiente, destinadas a la construcción de viviendas protegidas de Aragón, 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 presupondrá que los licitadores han efectuado el conjunto de actuaciones pertinentes para conocer la situación fáctica, jurídica, fiscal, medioambiental y urbanística de la parcela, 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 precio del contrato, que será mejorable al alza por parte de los licitadores, no podrá ser inferior al tipo de licitación establecido para las parcelas objeto de enajenación según informe emitido por la Arquitecta- Jefe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, fechado el 10 de julio de 2024, y que asciende a la suma de **1.440.000.-€ libres de cargas urbanísticas**, para cada una de las parcelas objeto de enajenación, que se efectúa de forma independiente.

Expediente 45.989 / 2024

Dichas valoraciones se han efectuado, en cuanto a valores máximos, a lo establecido por la normativa Autonómica y Estatal aplicable en materia de vivienda, constituida en la actualidad por el Decreto 60/2009, de 14 de Abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, en la consideración del ámbito territorial de precio máximo superior del Grupo A de Zaragoza fijado por la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón, y sobre las circunstancias concretas de mercado que afectan al sector ARCOSUR.

En dichos importes no está incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.



No obstante lo anterior, los licitadores podrán mejorar el tipo de licitación al alza, acreditando bajo su responsabilidad que el precio ofertado no excede del valor máximo de repercusión del suelo establecido en el apartado 3 del artículo 8 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, o la que esté en vigor, renunciando a exigir cualquier responsabilidad al Excmo. Ayuntamiento por este extremo.

El precio ofertado, para cada una de las parcelas, se abonará según resulte de la Oferta realizada conforme a la cláusula DÉCIMA del presente Pliego.

El precio máximo de venta de las viviendas construidas sobre las parcelas objeto de transmisión será el vigente en la fecha de calificación provisional.

CUARTA.- Fianza provisional y definitiva.

No será necesario para concurrir al concurso público, la constitución de fianza provisional.

El adjudicatario deberá presentar fianza definitiva equivalente al 5% del precio de remate, 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.

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.

Expediente 45.989 / 2024



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.

Con carácter previo a la devolución de la garantía definitiva, el adjudicatario del contrato habrá de acreditar el cumplimiento de los compromisos adquiridos en su oferta así como el resto de las obligaciones contenidas en el presente Pliego.

QUINTA.- Capacidad para tomar parte en la licitación pública



Podrán concurrir a la presente licitación, tanto Cooperativas de Viviendas y Entidades sin ánimo de lucro, como personas físicas o jurídicas, bien sean Promotores, Constructores o Entidades con ánimo de lucro, 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 Cooperativas de Viviendas y Entidades con o sin ánimo de lucro que se encuentren incursas 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 la parcela 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, sin perjuicio de que se puedan utilizar otros medios complementarios que garanticen su publicidad, quedando el futuro adjudicatario obligado al pago de los anuncios de la convocatoria.

Las proposiciones para tomar parte en la presente contratación se presentarán en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, ubicado en la planta primera de la propia Gerencia (Vía Hispanidad nº 20 “Edificio El Seminario” – 50.009), cuyo plazo comenzará a partir del día siguiente a su publicación en el B.O.A. y **finalizará a las 13 h. del 24 de septiembre de 2024.**

En el supuesto de que un mismo licitador pretenda la enajenación de las dos parcelas, habrá de presentar una proposición para cada una de ellas, dado que su enajenación se efectúa de forma independiente.

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.

Expediente 45.989 / 2024

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 precio de enajenación previsto en el presente Pliego.

SÉPTIMA.- Formalización de las propuestas.

Quienes deseen tomar parte en la licitación pública de las indicadas fincas deberán presentar 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 de la parcela C-62, o en su caso, C-63 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector SUZ 89/3 (Arcosur)", 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 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"

1. Todos los licitadores que deseen tomar parte en la licitación pública bien sean personas físicas, promotores, constructores o Entidades con o sin ánimo de lucro, 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 de 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.

Las Cooperativas de viviendas y Entidades sin ánimo de lucro presentarán Escritura de

Expediente 45.989 / 2024



Constitución y modificación, en su caso, inscrita en el correspondiente Registro Oficial de Cooperativas.

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.

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 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.

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.

En caso de Cooperativas o Entidades sin ánimo de lucro dichas declaraciones deberán ser formuladas por el Secretario o Presidente de la Cooperativa o Entidad sin ánimo de lucro.

Expediente 45.989 / 2024**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 una Memoria por parte del licitador, que acredite con la documentación pertinente la solvencia organizativa, económica y financiera, que necesariamente deberá incluir:

- Informe de entidad de Instituciones Financieras justificativa de la solvencia económica del licitador.
- Compromiso por escrito, suscrito por apoderado del licitador, relativo al abono del precio del contrato y al cumplimiento de las obligaciones técnicas y económicas, y cumplimiento de plazos y compromisos establecidos en su oferta, que resultaran vinculantes para el adjudicatario.
- Experiencia por parte del licitador en la realización y construcción de viviendas de protección pública en el término municipal de Zaragoza, lo que se acreditará mediante la relación de trabajos realizados de similares características en solares, por parte del licitador en los últimos diez años, acompañadas de las respectivas calificaciones definitivas.
- Descripción de los equipos y unidades técnicas y de gestión que participarán en el 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.

1.8. En el caso de Cooperativas o Entidades sin ánimo de lucro: Documentación que justifique los derechos y obligaciones de los socios de las cooperativas de viviendas, a cuyos efectos se aportarán los Estatutos Sociales, Reglamento Interno. Si existiera, contrato de incorporación de cada uno de los socios, así como cualquier otro documento en el que queden reflejadas todas las particularidades de la relación Socio-Cooperativa o participe-comunidad.

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.

3.- En el supuesto de que un mismo licitador pretendiese la adjudicación de las dos parcelas, habrá de comunicarlo en el título del sobre A y presentar un único sobre de documentación administrativa.

Expediente 45.989 / 2024

2.- SOBRE B: llevará el subtítulo “DOCUMENTACIÓN TÉCNICA”

El sobre B se presentará incluyendo en el mismo la documentación gráfica y escrita tal y como a continuación se señala :

La documentación gráfica se presentará en formato DIN A3 y la documentación escrita en formato DIN A4 con un máximo de 30 hojas.

Toda la documentación se presentará en un único soporte informático consistente en un dispositivo de almacenamiento USB. Los formatos de archivo serán, XLS, formato DWG para los documentos gráficos y DOCX para textos. Toda la documentación se presentará también en PDF.

En el supuesto de que un mismo licitador pretendiese la adjudicación de las dos parcelas, habrá de presentar para cada una de ellas un sobre B independiente con la documentación técnica que, se presentará conforme a los siguientes APARTADOS:

2.1. Anteproyecto Arquitectónico.

Anteproyecto de la propuesta de las obras a ejecutar y memoria descriptiva y justificativa de la solución.

Se incluirá:

- Planos de todas las plantas proyectadas, secciones y alzados, así como plano de emplazamiento. Si se tiene por conveniente, podrán acompañarse infografías de la propuesta.
- Memoria general que exprese las ideas fundamentales y características generales de la propuesta en sus aspectos funcionales, formales, constructivos y económicos, así como en lo relativo a las medidas ambientales planteadas.
- Cuadros de superficies útiles, construidas y edificable, desglosados por usos urbanísticos y con detalle de las superficies de garajes y otros usos integrados en el programa de necesidades.
- Memoria de calidades y servicios vinculantes del edificio y de las viviendas.
- Dotación de aparcamientos y trasteros.
- Diseño de las viviendas (zonas abiertas, cerradas, estancia principal y dormitorios) y de las zonas comunitarias.
- Avance del presupuesto con costes de la ejecución de las obras.
- Aceptación expresa suscrita por el licitador de que el Proyecto de Obra responderá, sin contravenciones, a las determinaciones contenidas en la ordenación urbanística y a la normativa de vivienda aplicable en cada caso.

2.2.- Mejoras sobre Eficiencia Energética

Expediente 45.989 / 2024

Se justificarán aquellas mejoras que garanticen que la edificación que se lleve a cabo en la parcela a adjudicar disponga de un nivel prestacional que mejore en materia de eficiencia energética y sostenibilidad medioambiental y social al que resultare con carácter general de la normativa exigible en el momento de su realización.

Para su consideración, deberá aportarse memoria técnica en la que se describa la propuesta concreta planteada, que deberá incluir en todo caso el margen propuesto del certificado de eficiencia energética que resultará del edificio en proyecto y posteriormente terminado, y la certificación concreta que se propone -junto a una descripción de sus características-.

En el caso que la propuesta incluya el sometimiento de la edificación a metodologías aceptadas a nivel nacional e internacional (BREEAM, LEED, PASSIVHAUSS, etc.), se determinará siempre dentro de los procesos, requisitos y certificaciones exigidas para cada una de ellas por sus entidades certificadoras, en sus distintas modalidades o tipologías.

La documentación de este apartado deberá venir firmada por el ofertante, teniendo la consideración de vinculante, siendo exigible en todos sus aspectos al Proyecto Edificatorio para el cual se obtenga licencia y posteriormente al resultado edificatorio, por lo que cualquier contravención se entenderá incumplimiento de la oferta y dará lugar a las consecuencias pertinentes según el Pliego.

2.3.- Programa de Promoción

Se presentará un Programa de la promoción, que incluirá: Plazo de solicitud de Licencia de obras y calificación provisional; Plazo de ejecución de las obras; Plazo de solicitud de calificación definitiva y Plazo de entrega de las viviendas.

El señalado Programa de promoción deberá desarrollarse en formato DIN A3. Deberá ser además congruente con la legislación sectorial en materia de vivienda y, dentro de ésta, no podrá sobrepasar los siguientes plazos máximos:

- 6 meses para solicitar licencia urbanística y calificación provisional ante sus respectivas Administraciones Competentes, contados desde la notificación del acuerdo de adjudicación del concurso.
- 23 meses para finalizar la ejecución material de las obras de edificación una vez se obtenga calificación provisional.

3.- SOBRE C: llevará el subtítulo “DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA “

3.1.- Precio y forma de pago ofertados.

El licitador expresará la cantidad ofertada, Impuesto sobre el Valor Añadido no incluido.

A continuación, se dispondrá la forma de pago ofrecida, diferenciando los porcentajes del precio que se destinan al primer y segundo pago del precio conforme a lo dispuesto en la cláusula DÉCIMA. En el supuesto de que se abone el 100 % del precio en el primer pago de

Expediente 45.989 / 2024

dicha cláusula DÉCIMA se hará constar como PAGO ÚNICO.

Tanto el Precio ofertado como, en su caso, los porcentajes de cada pago se harán constar en número y letra. En caso de diferencia, será válida la cantidad escrita en letra.

En el supuesto de que un mismo licitador pretendiese la adjudicación de ambas parcelas, habrá de presentar un sobre C independiente para cada una de ellas.

3.2.- Justificación de la viabilidad económica y el cumplimiento del precio ofertado conforme a legislación en materia de vivienda protegida.

1. Cuadro de superficies y precios máximos de venta de las viviendas; garajes y anejos, vinculados o no a las mismas; y, en el caso de que proceda, local/es comercial/es, todo conforme a la normativa aplicable en materia de vivienda de protección. En el supuesto de que la promoción protegible incluya diversas tipologías, se identificarán las viviendas y demás anejos protegibles asignados
2. Justificación del precio máximo del suelo conforme al precio máximo de venta de los productos inmobiliarios protegidos atendiendo a la normativa sectorial de vivienda de protección pública.
3. Estudio económico-financiero que ampare la viabilidad económica de la promoción.

3.3.- Declaración Responsable.

El ofertante aportará una Declaración de forma expresa en la que se responsabilizará de que el precio ofertado no excede del valor máximo de repercusión del suelo y la urbanización establecido en el apartado 3 del artículo 8 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, o la que esté en vigor, renunciando a exigir cualquier responsabilidad al Excmo. Ayuntamiento por este extremo.

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:

A.- Valoración de los Criterios Subjetivos contenidos en el SOBRE B.

Los elementos de valoración a considerar en la licitación pública son los siguientes:

Apartado 1.- Anteproyecto Arquitectónico. Hasta un máximo de 25 puntos

Expediente 45.989 / 2024

Se valorará especialmente lo siguiente:

- La calidad de las viviendas resultantes, (orientación de las distintas piezas habitables, distribución general, relación de superficies útil/edificable, cerrada-abierta, soleamiento, etc).
- Diseño y propuesta de zonas comunes.
- Imagen del edificio, solución de fachadas, sistema de protección de envolventes
- Calidades de acabados, instalaciones y equipamiento de las viviendas y del edificio.

El incumplimiento de la normativa urbanística podría descalificar la propuesta siempre y cuando se trate de errores sustanciales que comprometan la solución propuesta a juicio de los técnicos municipales.

Apartado 2.- Mejoras sobre la eficiencia energética: Hasta un máximo de 15 puntos

Se valorarán las Mejoras sobre los requisitos mínimos establecidos por la normativa correspondiente en aspectos relacionados a la Eficiencia Energética y Sostenibilidad medioambiental y social.

Se considerará 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.

Apartado 3.- Programas de Promoción. Hasta 10 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 desde la calificación provisional.

B.- Valoración de los Criterios Objetivos contenidos en el SOBRE C.**Apartado 1. Valoración de la Oferta Económica Hasta un máximo de 40 Puntos**

El licitador que presente el precio de licitación más alto, y que no sea considerado incompatible con la normativa sectorial de vivienda de protección pública, obtendrá la máxima puntuación, correspondiendo a los restantes licitadores la puntuación que resulte de la siguiente fórmula:

Expediente 45.989 / 2024


$$PTi = \frac{OFi - P}{OFmax - P} * 35 + 5$$

Donde;

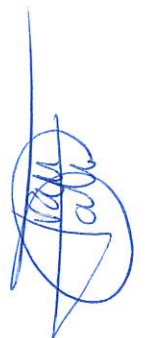
PTi: puntuación obtenida por la oferta i.

P: precio de licitación propuesto en el Pliego.

OFmax: precio de la máxima oferta.

OFi: precio propuesto por la oferta i.

Apartado 2. Valoración del plazo de pago hasta un máximo de 10 Puntos



El licitador que pague el 100% del precio ofertado en el primer pago establecido en la cláusula DÉCIMA obtendrá la máxima puntuación, correspondiéndole 0 puntos a aquellas ofertas que paguen el mínimo establecido en dicha cláusula, es decir, un 25% del precio ofertado. Los restantes licitadores obtendrán la puntuación que resulte de la siguiente fórmula:

$$PTi = \frac{OFi - 0,25}{0,75} * 10$$

Donde;

PTi: puntuación obtenida por la oferta i.

OFi: porcentaje del precio ofertado en el primer plazo de pago.

La mejora en el plazo de pago sólo contempla el aumento del porcentaje del precio en el primer pago conforme a las fechas estipuladas en la cláusula DÉCIMA, sin que pueda proponerse otras.

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 fecha indicados 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

Expediente 45.989 / 2024

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 la misma.

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

La Mesa de Contratación, en acto interno, a la vista de los informes técnicos emitidos, elevará informe o propuesta de adjudicación del Contrato al Órgano competente, que procederá 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, Energía 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 Jefe 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

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DEL SUELO Y VIVIENDA**

Expediente 45.989 / 2024



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.

DÉCIMA.- Forma de pago.

El precio del contrato se satisfará al Ayuntamiento de Zaragoza, en metálico, de la siguiente forma:

- Primer Pago: El 25% del importe de la adjudicación, o, en su caso, el porcentaje ofertado que mejore éste al alza, se abonará en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la adjudicación del contrato, incrementado en el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo vigente.

- Segundo Pago: Salvo que éste hubiera sido abonado en su totalidad en un único pago, el importe restante del precio ofertado pendiente se satisfará en el momento de formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la parcela que deberá realizarse en un plazo no superior a seis meses desde la notificación de la adjudicación del contrato, cifra a la que deberá añadirse el importe correspondiente al impuesto sobre el valor añadido.

No obstante lo anterior, el adjudicatario del contrato podrá comunicar previamente a la formalización de dicha escritura pública, el aplazamiento del segundo pago del importe del contrato como máximo hasta el otorgamiento de la licencia urbanística, sin perjuicio de que aporte la correspondiente garantía, mediante aval bancario que cubra dicha cantidad, o en su caso, mediante el establecimiento, a su costa, de condición resolutoria debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad sobre la finca objeto de enajenación consistente en el pago de la parte del precio aplazado.

En este último caso, el pago total del precio de la parcela habrá de efectuarse **antes del 15 de noviembre de 2025**.

Dicho aval no será devuelto, o en su caso, no se extinguirá la condición resolutoria, hasta que quede acreditado por completo el pago del precio del contrato

En caso de incumplimiento de las obligaciones relativas al pago del precio de la parcela, 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, o en su defecto establecer una prórroga para el pago de las cantidades adeudadas.

Expediente 45.989 / 2024**UNDÉCIMA.- Formalización del contrato.****1).- Requisitos previos a la formalización del contrato:**

Acordada la adjudicación del contrato se procederá a efectuar la correspondiente notificación al adjudicatario de la misma.

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 licitación, en cualquiera de las formas admitidas legalmente. Todos los documentos en que se constituya la garantía definitiva deberán ser verificados por el Jefe de la Unidad Central de Contabilidad y Tesorería, tras lo cual se unirán al expediente.
- Justificante del abono de la tasa por anuncios.
- Justificante del pago del 25% (o, en su caso, el porcentaje ofertado que mejore éste al alza) del Precio del contrato.

Si el adjudicatario incumpliere dentro del plazo establecido de un mes cualquiera de las anteriores obligaciones, 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 plazo de tiempo no superior a seis meses a contar desde la notificación de la adjudicación del contrato, en la que se reproducirán cuantas obligaciones establece para el adjudicatario la oferta presentada a la licitación, que le resulta vinculante.

Dicha escritura pública no se formalizará hasta el momento en que el adjudicatario de la parcela acredite el completo pago del precio de adjudicación, más la totalidad del impuesto sobre el valor añadido correspondiente a la operación de venta.

No obstante lo anterior, el adjudicatario podrá acogerse a la posibilidad de aplazar el pago del precio del contrato en las condiciones expuestas anteriormente en la cláusula DÉCIMA.

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.

Expediente 45.989 / 2024

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 el apartado 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.

DUODÉCIMA.- Gastos a cargo del adjudicatario.

Además del precio ofertado, el adjudicatario queda obligado al pago de los gastos derivados de la licitación pública, tales como anuncios e impuestos.

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos derivados del otorgamiento de escritura pública y de la práctica de 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.

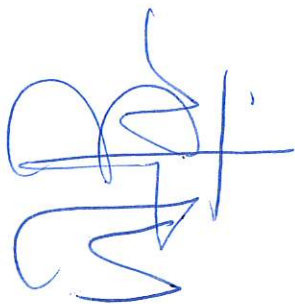
La presente venta se efectúa con la finalidad de aportar terrenos al mercado inmobiliario para ser edificados conforme a las previsiones del planeamiento.

En consecuencia, el adjudicatario quedará obligado a promover por sí mismo la edificación de viviendas en la parcela objeto de enajenación, a cuyo objeto deberá redactar y presentar a la aprobación municipal, solicitud de licencia de obras de edificación (Proyecto Básico y de Ejecución), en un plazo de tiempo no superior a seis meses, que comenzarán a contar desde la fecha en que se le notifique la condición de adjudicatario del contrato.

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:

Expediente 45.989 / 2024

- 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 declaradas protegidas, en los términos señalados en el presente Pliego, y a obtener la financiación cualificada correspondiente.

- 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, si debiera ser realizada, la urbanización interior de la parcela de forma simultánea a la ejecución de las obras de edificación.

- A realizar a su cargo las acometidas provisionales y definitivas de redes que afecten a la parcela.

No es objeto de las obligaciones del adjudicatario las obras de electrificación necesarias para garantizar el suministro eléctrico a las parcelas, que corresponden al urbanizador.

- A solicitar ante el organismo competente la calificación provisional de viviendas protegidas, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la notificación de la adjudicación, acompañada de la documentación exigida por las disposiciones vigentes.

- 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

Expediente 45.989 / 2024

urbanización anejas que sean de su cargo.

- A que los compradores y/o adjudicatarios de las viviendas construidas en la parcela objeto de enajenación cumplan los requisitos establecidos en la Legislación Autonómica en Materia de Vivienda, debiendo hacerse constar expresamente esta obligación en la escritura de declaración de obra nueva del edificio, de compraventa y/o adjudicación de la vivienda y en cuantas transmisiones se efectúen a terceros.

- A enajenar y/o adjudicar las viviendas y anejos al precio que resulte de la oferta presentada a la licitación pública, mediante los procedimientos y formas exigidos por la Legislación Sectorial Autonómica en Materia de Vivienda.

D.- El adjudicatario deberá solicitar la pertinente licencia de obras de la parcela objeto de enajenación en el improrrogable plazo de seis meses, a contar desde que se le notifique la condición de adjudicatario del contrato.

E.- El adjudicatario de la licitación 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.

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 objeto de enajenación.

G.- Si el adjudicatario incumpliera las obligaciones establecidas en la presente Cláusula, no solicitase la Declaración inicial de viviendas protegidas en la forma y plazos señalados, fuere denegada la misma, no presentase el Proyecto o no iniciase las obras de construcción y rehabilitación 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

Expediente 45.989 / 2024

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 arts. 1.445 y siguientes del Código Civil y legislación concordante, sin perjuicio del respeto a la normativa especial en materia urbanística y en materia de patrimonio municipal del suelo, constituida por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de 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.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DEL SUELO Y VIVIENDA**

Expediente 45.989 / 2024

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 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, según establece el Art. 4 de dicho cuerpo legal.

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

I.C. de Zaragoza, a 11 de julio 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 Barrao Sánchez.