

Expte. 32.408/2025

**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 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 C3 del Área de Intervención F-51-3 en Calle de Pierrette Gargallo de Anguera, resultante del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza el 29 de mayo de 2009, destinada a la construcción de vivienda libre con un número máximo de 11 viviendas.
- Parcelas R1-B, R2 y R3 del Área de Intervención U-71-13 en el Barrio de Santa Isabel, resultantes del proyecto de compensación 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.
- Parcela B1 del Área de Intervención G-56-13 en el Barrio de Oliver, resultante del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza el 3 de junio de 2005, destinadas a la construcción de vivienda libre, en un número máximo de 18 viviendas.
- 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.

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.

Expte. 32.408/2025

Los criterios establecidos en el presente pliego para la elección del adjudicatario de la parcela objeto 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, 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, así como las mejoras del tipo de licitación y el 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 2025.

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 C3 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-51-3, aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza en fecha 29 de mayo de 2009.



Descripción.- Parcela urbana incluida en la manzana M.1.2 de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Área de Intervención F-51-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, formada por parte del bloque R-8, con una superficie de 510 m², de los cuales 300 m² están destinados a espacios libres de dominio privado y uso privado bajo el régimen de uso mancomunado, ubicados en el límite Norte de la parcela y el resto, es decir, 210 m², destinados a superficie edificable. Linda: Norte, finca resultante C1 adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza; Sur, con vial denominado provisionalmente V-3; Este, finca C4 adjudicada *ob rem* a todas las fincas de la manzana y Oeste, finca resultante C2 adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza.

Expte. 32.408/2025

Aprovechamiento Urbanístico.- Se le adjudica una edificabilidad de 1.405,22 m² de techo edificable, con zonificación de VIVIENDA COLECTIVA de B+9, con un número máximo de 11 viviendas libres.

Limitaciones, cargas y gravámenes.-

- Queda afecta a los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución en la cual se incluye esta parcela, con una cuota de participación en los gastos de 1,6617%, que según la cuota de liquidación provisional supone un importe de 89.052,65 Euros en concepto de gastos de urbanización, que se incrementa por los bienes ajenos al suelo en 77.708,40 Euros, todo lo cual supone un saldo negativo a su favor de 166.761,05 Euros.

- Sobre la superficie de espacios libres de uso privado de la parcela se constituye una mancomunidad de uso y disfrute junto con la finca resultante C2 incluida en la manzana M.1.2 de la Unidad de Ejecución.

Esta mancomunidad de uso se regirá por las normas de constitución de la mancomunidad de uso, sin perjuicio de la aprobación de los correspondientes Estatutos de Funcionamiento, una vez conocidos los usos concretos a los que se destinen estos espacios.

La cuota de participación de esta finca en esta mancomunidad de uso y disfrute es de 8,62%.

- Gravada como predio sirviente por una servidumbre de luces y vistas a favor de la parcela C2 adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza, en concreto a favor del bloque R-7.1.

Título.- Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza, por subrogación en el 74,43% de la parcela aportada 51 y en el 43,56% de la parcela aportada 50 al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución n.º 1 del Área de Intervención F-51-3.

Referencia Catastral.- 8140902XM7184A0001GY.

Inscripción Registral.- Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 15 de los de Zaragoza al Tomo 3111, Libro 62, Folio 109, Finca Registral 3630, Inscripción 1ª.

Otras circunstancias: Tiene como anejo inseparable una participación *ob rem* del 8,62% de la parcela resultante C4 de 207,10 m², destinada a entrada y salida de vehículos y personas, incluida en la manzana M.1.2.

Inscripción Registral parcela Resultante C4: Tomo 3111, Libro 62, Folio 114, Finca registral 3632, Inscripción 1ª.

Constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 3870-3.

LOTE 2: 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.- "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

Expte. 32.408/2025

Urbana de Zaragoza. Tiene una superficie de 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, destinada a viario privado de uso público; y Oeste, zona verde pública, parcela ZV-1, mediante viario privado de uso público, parcela V-2.

Aprovechamiento Urbanístico.- 363,75 m² edificables, de uso residencial, con capacidad para la construcción de dos viviendas unifamiliares.

Arrendamientos y Cargas.- Libre de arrendamientos y afecta con carácter real a los costes de urbanización ordinarios en una cuantía de 1.348.302 pesetas, equivalentes a 8.103,46 euros y extraordinarios en una cuantía de 371.581 pesetas, equivalentes a 2.233,25 euros.

Título.- Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza, por 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.

Otras circunstancias.- La finca municipal resultante R-1 del Proyecto de Compensación, tenía como anejo inseparable una participación en proindiviso de las fincas resultantes ZV2, ZV3, V-2 y S-1, propiedad de todas y cada una de las parcelas residenciales del Área. Al Ayuntamiento de Zaragoza le corresponde una participación del 15% en las mismas al resultar adjudicatario de las parcelas residenciales R-1, R-2 y R-3.

Al haberse enajenado a Pavijus S.L. la parcela R-1a), la participación en proindiviso de las citadas fincas que resta en favor del Ayuntamiento sería de un 10,40% en total.

Servidumbres.- 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.

Otros datos.-Cuota de participación en la urbanización general 1,39%.

Referencia Catastral.- Se encuentra en proceso de obtención.

Inscripción Registral.- Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad nº 15 de los de Zaragoza al Tomo 2804, Libro 1362, Folio 151, Finca Registral 62153, Inscripción 1ª.

Constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 2762-C-2.

Parcela n.º R-2:

Descripción.- "URBANA. Terreno edificable de forma rectangular sito en término de Jarandín, Barrio de Montañana en Zaragoza, Área de Intervención U-71-13 del P.G.O.U.; tiene

Expte. 32.408/2025

una superficie de 918 m². Linda: Norte, con parcela R-1 destinada a uso residencial, mediante viario privado de uso público, parcela V-2; Sur, con parcela R-3 destinada a uso residencial, mediante viario privado de uso público, parcela V-2; Este, con la parcela V-2, destinada a viario de uso público; y Oeste con Zona Verde pública, parcela ZV-1, mediante viario privado de uso público, parcela V-2.

Título.- Pertenece en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, por cesión obligatoria y gratuita del 15% de aprovechamiento urbanístico, tras la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del Área de Intervención U-71-13, en fecha 24 de Noviembre de 1995.

Aprovechamiento Urbanístico.- Le corresponde un aprovechamiento urbanístico de 1.455 m² de uso residencial. Número de Viviendas: 8.

Limitaciones, cargas y gravámenes.- Afecta con carácter real a los costes de urbanización ordinarios en una cuantía de 5.393.208 pts., equivalente a 32.414 euros y extraordinarios en una cuantía de 1.486.324 Pts., equivalente a 8.932,987 Euros.

Servidumbres.- 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 descrito como parcela 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.

Otros datos.- Cuota de participación en la urbanización general de 5,55%.

Se valora en 26.656.552.- Pts, sin incluir los gastos de urbanización, de acuerdo con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación adoptada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, en sesión celebrada el 24 de Noviembre de 1995.

Otras circunstancias.- a) Tiene como anejo inseparable una participación en proindiviso de las fincas resultantes ZV2, ZV3, V-2 y S-1, propiedad de todas y cada una de las parcelas residenciales del Área. Al Ayuntamiento de Zaragoza le corresponde una participación del 15% en las mismas al resultar adjudicatario de las parcelas residenciales R-1, R-2 y R-3.

Referencia Catastral.- 9960202XM7196B0001YU.

Superficie según catastro 912 m².

Inscripción Registral.- Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad de Zaragoza al Tomo 2391, Folio 157, Finca Registral 50.331, Inscripción 1ª.

Constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 2762-D.

Parcela n.º R-3:

Expte. 32.408/2025

Descripción.- “URBANA. Terreno edificable de forma rectangular sito en término de Jarandín, Barrio de Montañana en Zaragoza, Área de Intervención U-71-13 del P.G.O.U.; tiene una superficie de 573,75 m². Linda: Norte, con parcela R-2 destinada a uso residencial, mediante viario privado de uso público, parcela V-2; Sur, con parcela R-3a) destinada a uso residencial; Este, con la parcela V-2, destinada a viario de uso público; y Oeste, con Zona Verde pública, parcela ZV-1, mediante viario privado de uso público, parcela V-2.

Título.- Pertenece en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, por cesión obligatoria y gratuita del 15% de aprovechamiento urbanístico, tras la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del Área de Intervención U-71-13, en fecha 24 de Noviembre de 1995.

Aprovechamiento Urbanístico.- Le corresponde un aprovechamiento urbanístico de 909,37 m² de uso residencial. Número de Viviendas: 5.

Limitaciones, cargas y gravámenes.- Afecta con carácter real a los costes de urbanización ordinarios en una cuantía de 3.370.755 Pts., equivalente a 20.258,65 euros y extraordinarios en una cuantía de 1.486.324 Pts., equivalente a 8.932,99 Euros.

Servidumbres.- 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 descrito como parcela 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.

Otros datos.- Cuota de participación en la urbanización general de 3,47%

Se valora en 16.660.345.- Pts, sin incluir los gastos de urbanización, de acuerdo con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación adoptada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, en sesión celebrada el 24 de Noviembre de 1995.

Otras circunstancias.- a) Tiene como anejo inseparable una participación en proindiviso de las fincas resultantes ZV2, ZV3, V-2 y S-1, propiedad de todas y cada una de las parcelas residenciales del Área. Al Ayuntamiento de Zaragoza le corresponde una participación del 15% en las mismas al resultar adjudicatario de las parcelas residenciales R-1, R-2 y R-3.

Referencia Catastral.- 9960203XM7196B0001GU.

Superficie según catastro 570 m².

Inscripción Registral.- Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad de Zaragoza al Tomo 2391, Folio 163, Finca Registral 50.333, Inscripción 1ª.

Constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 2762-E.

Expte. 32.408/2025

LOTE 3: Parcela de propiedad municipal n.º B1 de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención G-56-3, aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza en fecha 3 de junio de 2005.

Descripción.- Urbana. Terreno sito en calle San Alberto Magno, en el Barrio Oliver de Zaragoza, comprendida dentro del Área de Intervención G-56-13 del plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2001 como Residencial Colectiva Libre, de una superficie de 577 m². Linda: Norte y Este, finca resultante B.0; Sur, finca resultante B.2; y Oeste, calle San Alberto Magno.

Aprovechamiento Urbanístico.- Le corresponde una edificabilidad de 2.299 m², siendo su uso predominante el residencial y sus usos complementarios los permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2001. Número de viviendas: 18. Altura máxima: Baja más seis plantas de acuerdo con el plano de ordenación.

Limitaciones, cargas y gravámenes.-

Cargas que se trasladan por Subrogación: Ninguna

Cargas de nueva creación:

a) De acuerdo con el Art. 130.c) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el Art. 126 del Reglamento de Gestión Urbanística y el Art. 19 del Real Decreto 1093/1997, que aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico, esta finca queda afecta, con carácter real, al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la gestión y urbanización de la unidad de ejecución cuantificándose el saldo provisional de la cuenta de liquidación correspondiente a esta finca en 0,00 Euros al compensarse sus cargas con las aportaciones anticipadas realizadas por el Ayuntamiento de Zaragoza.

b) Esta finca es predio dominante de una servidumbre de luces y vistas en su fachada norte, sobre la finca resultante B.0.

Cuota en la cuenta de liquidación provisional

Esta finca tiene atribuida una cuota en la cuenta de liquidación provisional, en virtud de lo establecido en el Art. 7.9 del R.D. 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbana, del 5,3314%.

Otras circunstancias

a) Las condiciones de posición, ocupación en planta y edificación, así como las condiciones formales que deberán guardar las construcciones, son las correspondientes a la Zona A-2 (edificación en ordenación abierta semiintensiva, con bloques de vivienda colectiva) y a lo establecido por Planos de Calificación y Regulación del Suelo del PGOU.

b) Esta finca está sometida a la limitación de permitir a los propietarios de la finca resultante B.0 el uso común de una franja de 7,5 metros de anchura situada en su lindero Este, a fin de constituir un espacio continuo en superficie con la citada finca B.0.

c) Esta finca procede, en un 27% de la finca aportada 1, en un 12,38% de la finca aportada 4, en un 47,53% de la finca aportada 5 y en un 13,09% de la finca aportada 15.

Expte. 32.408/2025

Título.- Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza, por subrogación de las parcelas aportadas 4 y 5, y parte de las aportadas 1 y 15 al Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención G-56-13.

Referencia Catastral.- 2431961XM7123D0001XG.

Inscripción Registral.- Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad de los de Zaragoza al Tomo 3149, Libro 1615, Folio 33, Finca Registral 88234, Inscripción 1ª.

Esta parcela tiene como anejo inseparable una participación en proindiviso del 9,28% de la finca resultante B.0, de una superficie de 2.868 m², destinada a Espacio Libre mancomunado vinculado a las fincas existentes en la manzana. Su inscripción registral es la misma que la de la finca B1.

Constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 3568-C.

LOTE 4: 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.- "FINCA RESULTANTE N.º 3. Urbana, parcela M3 del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención U-16-2, de 384,30 m² de superficie. Linda: Norte, parcelas números 4-6 de la calle Alegría; Sur, viales (V1 y V2); Este, parcela M2; y, Oeste, viales (V2)."

Uso Urbanístico.- Residencial. Tipología: Vivienda Colectiva.

Aprovechamiento Urbanístico.- Le corresponde una edificabilidad de 1.913,77 m² para uso residencial, que es la suma de los siguientes conceptos:

- 1.598,77 m² correspondiente al 10% de cesión de aprovechamiento.
- 315 m² correspondiente a su parcela de 205 m².

Es edificable en 14 viviendas.

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.

Título.- Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza, en virtud de la cesión obligatoria y gratuita de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución y por subrogación de la finca aportada número 30 al Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención U-16-2, aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de Febrero de 2007.

Referencia Catastral.- 7217901XM7171G0001UT.

Inscripción Registral.- Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 6 de los de Zaragoza al Tomo 4533, Folio 221, Finca Registral 21.818, Inscripción 1ª.

Constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 3881-1.

Expte. 32.408/2025

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 los informe emitidos obrantes en el expediente, de la siguiente forma:

LOTE 1: Parcela C3 del Área de Intervención F-51-3 en Calle de Pierrette Gargallo de Anguera, el tipo de licitación asciende a 623.187.- €.

LOTE 2: 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 628.153.-€.

LOTE 3: Parcela B1 del Área de Intervención G-56-13 en el Barrio de Oliver, el tipo de licitación asciende a 913.533.-€.

LOTE 4: Parcela M3 del Área de Intervención U-16-2 en Avenida Tenor Fleta, el tipo de licitación asciende a 964.508.-€.

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 de las características propias de las parcelas objeto de licitación.

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. 32.408/2025

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.

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.

Expte. 32.408/2025

QUINTA.- Capacidad para tomar parte en la licitación pública

Podrán concurrir a la presente licitación, tanto personas físicas como jurídicas, bien sean 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 baja de la propia Gerencia (Vía Hispanidad nº 20 "Edificio El Seminario" – 50.009), hasta el día 1 de julio de 2025, 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 correo electrónico (sueloyvivienda@zaragoza.es) 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.

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 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

Expte. 32.408/2025

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. En todo caso el documento de apoderamiento deberá ser debidamente bastanteado 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 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

Expte. 32.408/2025

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 la Promoción*, que incluirá lo siguiente:

- Plazo de solicitud de Licencia de obras, que no podrá exceder de QUINCE MESES 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.

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 25% del precio de adjudicación del contrato y el IVA correspondiente que habrá de ser satisfecho a la administración actuante con anterioridad al 19 de septiembre de 2025, 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 75% 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 antes del 19 de diciembre de 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.

Expte. 32.408/2025

La inobservancia de los plazos mínimos de pago expuestos con anterioridad en el calendario de pagos que formulan 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.

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:

Expte. 32.408/2025

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

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.

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:

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

Siendo,

Pi: puntuación obtenida por la oferta i.

Pi Sept: el pago del precio ofrecido por la oferta i en septiembre.

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 dar cuenta del resultado de la baremación relativa a la documentación incluida en el Sobre B. Con

Expte. 32.408/2025

posterioridad, se procederá a la apertura de las proposiciones económicas contenidas en el Sobre C.

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.

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. Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza.
- El Titular de la Asesoría Jurídica.
- El Interventor General.
- 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 pudieran asistir a las reuniones de ésta, serán sustituidos: El Presidente por un Jefe de Departamento adscrito a la Gerencia Municipal de Urbanismo, el titular de la Asesoría Jurídica por persona en quien delegue; el Interventor General por Funcionario Técnico de la Intervención General en quien se delegue; el Jefe del Departamento de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda, por funcionario de dicho Departamento en quien delegue, y el Jefe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda por un funcionario adscrito al mismo.

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

Expte. 32.408/2025

DÉCIMA.- 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 plazo ofertado en el primer pago, habrá de ser necesariamente abonado antes del 19 de septiembre de 2025 y el precio restante hasta completar la totalidad del precio de adjudicación, se realizará con anterioridad al 19 de diciembre de 2025.

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 de forma motivada.

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 incumplié 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

Expte. 32.408/2025

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 19 de diciembre de 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 25% 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.

Dicha escritura publica no se formalizará hasta el momento en que el adjudicatario de la parcela acredite el pago total del precio de adjudicación, más 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.

DUODÉCIMA.- 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

Expte. 32.408/2025

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.

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 QUINCE 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 inter vivos o transmisión indirecta de participaciones sociales, 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

Expte. 32.408/2025

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.

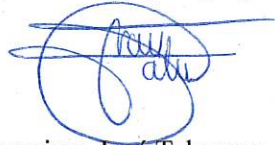
El Ayuntamiento de Zaragoza se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente Pliego, de acuerdo con los principios de la indicada Ley de Contratos del Sector Público, según establece el Art. 9 de dicho cuerpo legal.

Expte. 32.408/2025

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

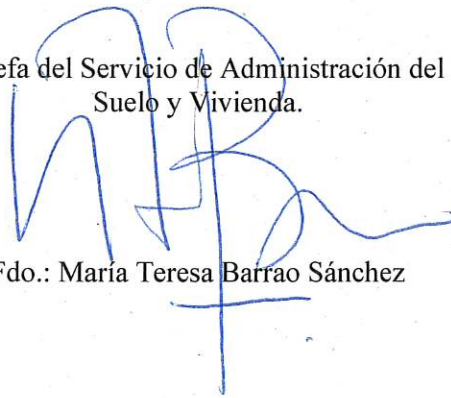
I.C.de Zaragoza, a 16 de mayo de 2025.

El Jefe de la Unidad Jurídica de Patrimonio
Municipal de Suelo y Expropiaciones.



Fdo. Francisco José Tabuenca Ibáñez

La Jefa del Servicio de Administración del
Suelo y Vivienda.



Fdo.: María Teresa Barrao Sánchez