

EXPEDIENTE 20.940/25

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 LA TOTALIDAD DE LA PARCELA MUNICIPAL QUE CONSTITUYE EL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-89/2, DE USO RESIDENCIAL, PENDIENTE DE DESARROLLO URBANÍSTICO, RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN AISLADA TR 24/03 DEL PGOU, UBICADA EN AVENIDA GÓMEZ LAGUNA JUNTO A LA URBANIZACIÓN MONTECANAL

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 sean 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, así como en aras de dar cumplimiento al Capítulo 6 de Ingresos por Venta de Suelo del presupuesto municipal para el vigente ejercicio de 2025, el Ayuntamiento de Zaragoza apuesta por la enajenación de una parcela de propiedad municipal que constituye la totalidad del Área de Intervención en Suelo Urbano G-89/2, ubicada en la confluencia de la Prolongación de la Avenida Gómez Laguna, la Urbanización Montecanal y las instalaciones docentes y deportivas del Colegio Lasalle-Santo Angel, pendiente en la actualidad de desarrollo urbanístico y que resulta de la aprobación definitiva de la Modificación Aislada TR 24/03 del PGOU, según acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 29 de mayo de 2025.

La Modificación Aislada TR 24/03 tiene por objeto generar el Área de Intervención en Suelo Urbano G-89/2, de uso residencial, con capacidad para la construcción de un máximo de 100 viviendas libres con una edificabilidad de 15.000 m²t, 42 viviendas colectivas protegidas con una edificabilidad que sumada la asignación de uso comercial es de 6.050 m²t, una parcela de uso terciario con una edificabilidad de 3.150 m²t, y una parcela de equipamiento social público con una edificabilidad de 3.360 m²t.

En la precitada Modificación Aislada de Planeamiento, se concreta el destino urbanístico de los 22.000 m²t de edificabilidad para usos terciarios que la Modificación 206 de Plan General, aprobada definitivamente el 29 de marzo de 2023, posibilitó inscribir como finca inmaterial en el Registro de la Propiedad, mediante la apertura de folio independiente, con el fin específico de contribuir a la financiación del nuevo campo de fútbol de La Romareda.

Dado que la parcela objeto de enajenación que constituye la totalidad del Área de Intervención reseñada se encuentra pendiente de desarrollo urbanístico, se incluyen entre las obligaciones del futuro adjudicatario de la misma, la redacción y sometimiento a trámite del proyecto de urbanización de la superficie completa del Área de Intervención al delimitarse una unidad de ejecución de ámbito igual al sector, así como la redacción y sometimiento a trámite del proyecto de reparcelación o documento que corresponda por ser de propietario único, dentro de los plazos y condiciones establecidas tanto en el presente

EXPEDIENTE 20.940/25

pliego como en la propia Modificación Aislada de Planeamiento.

A tal efecto, se inician los trámites tendentes a la transmisión de la indicada parcela de propiedad municipal, que constituye la totalidad del Área de Intervención en Suelo Urbano G-89/2, que para el caso de la presente convocatoria se estima conveniente que puedan optar a ella tanto personas físicas como jurídicas, bien sean comunidades de bienes, promotores y entidades con ánimo de lucro.

Los criterios establecidos en el presente pliego para la elección del adjudicatario de la parcela objeto de licitación pública tendrán en cuenta, principalmente, la mejora económica del tipo de licitación establecido por los servicios técnicos municipales, así como la mejora en el calendario de pagos que ofrezca el licitador, todo ello sin perjuicio de la propuesta técnica que se formule para garantizar la construcción de unas viviendas de calidad y máxima eficiencia energética, la reducción de los plazos para la presentación de los proyectos de urbanización y reparcelación de propietario único, así como la ejecución de los mismos y la posterior edificación de las parcelas resultantes, tal y como se expresa más adelante en las cláusulas de este 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 una pluralidad de criterios, según dispone el art. 107.1 a) TR LUA, debiendo establecerse en el propio Pliego los plazos máximos para la realización de las obras de edificación y urbanización, así como las mejoras del tipo de licitación y del calendario de pagos para su abono a la transmitente, que habrán de ser tenidos en cuenta para determinar la mejor oferta, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 108 de dicho cuerpo legal.

En conclusión, el Ayuntamiento de Zaragoza con la elaboración de los presentes pliegos da cumplimiento al mandato constitucional que establece la obligación de los poderes públicos en facilitar a los ciudadanos una vivienda digna y adecuada, contribuyendo a la ampliación del parque de viviendas de Zaragoza, toda vez que la gestión urbanística del Área de Intervención G-89/2 implica la cesión obligatoria y gratuita al municipio de la parcela donde se ubicará la totalidad de la vivienda colectiva protegida prevista en el planeamiento urbanístico, 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 la parcela que a continuación se describirá, que constituye la totalidad del Área de Intervención en suelo urbano G-89/2, con la obligación de ceder gratuitamente al municipio en el instrumento reparcelatorio las parcelas destinadas a vivienda protegida y a usos terciarios libres de cargas de urbanización así como el resto de cesiones previstas en el planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en este Pliego y a la legislación urbanística.

DESCRIPCIÓN.- Terreno de forma irregular calificado en el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbano No Consolidado, área de intervención G89/2, con una superficie de CINCUENTA Y

EXPEDIENTE 20.940/25

DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS Y NOVENTA Y UN CENTÍMETROS CUADRADOS (52.357,91 m²). Se le asigna una edificabilidad lucrativa de 24.200 m²t que proceden del traspaso de 21.720 m² de techo edificable de la finca especial n.º 97.490, que será patrimonializable tras su reparcelación definitiva y urbanización del área, todo ello conforme a lo establecido en la Modificación del Plan General MPGOU TR24-03 aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Zaragoza mediante acuerdo adoptado el 29 de mayo de 2025. Linda: al Norte, con el resto de finca matriz destinada a sistema general de zona verde; al Este, con la Avenida Alcalde Gómez Laguna y resto de finca matriz; al Sur, con el viario perimetral sin nombre de la urbanización Montecanal, y al Oeste, con la Calle Tomás Anzano y el resto de finca matriz.

SUPERFICIE RESULTANTE DE LA GEORREFERENCIACIÓN: 52.357,91 m².

TITULO.- Pertenece en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en virtud de acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza en fecha 30 de mayo de 2025, que la segrega de la finca registral 95.576, así como el traspaso de edificabilidad de la finca registral especial 97.490, ambas del Registro de la Propiedad número 9 de los de Zaragoza, a fin de proceder a la regularización física y jurídica de las parcelas afectadas, de conformidad con las determinaciones establecidas en las modificaciones aisladas TR24/03 del PGOU y n.º220 TRPGOU/2008.

INSCRIPCIÓN.- La finca segregada objeto de enajenación que constituye la totalidad del Área de Intervención G-89/2 se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 9 de los de Zaragoza, habiéndose presentado a trámite ante dicho Registro y se encuentra inventariada con el número 5045 en el Inventario general de Bienes de la Corporación.

USOS URBANÍSTICOS: tiene una edificabilidad lucrativa de 24.200 m²t que se concreta de conformidad con lo establecido en la ordenación de la Modificación de PGOU TR24-03.

REFERENCIA CATASTRAL: Procede de la finca con R.C. 2712206XM7121D0001OR de la que se segrega.

CARGAS: No hay cargas registrales.

A tal efecto, se anuncia la apertura de plazo para la presentación de ofertas en orden a la enajenación de la precitada parcela, destinada a uso residencial 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 por parte de los licitadores, 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.

EXPEDIENTE 20.940/25

TERCERA.- Precio del contrato

El tipo de licitación del contrato, que será mejorable al alza por los licitadores, se establece en la suma de DOCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO SEIS EUROS (12.159.106 €), de acuerdo con el informe emitido por la arquitecta Jefa de la Unidad de Valoraciones y Proyectos del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, fechado el 11 de junio de 2025.

Dicha valoración se ha efectuado con arreglo al método residual 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 los principales portales inmobiliarios así como de las transmisiones realizadas de productos inmobiliarios de similares características para la obtención de un valor de repercusión de suelo homogeneizado.

Para ello se ha tenido en cuenta que el futuro adjudicatario del contrato únicamente patrimonializará los aprovechamientos urbanísticos destinados a la construcción de vivienda libre, con capacidad para la construcción de un máximo de 100 viviendas, según prevé la Modificación Aislada 24/03 del PGOU para el Área de Intervención G-89/2, toda vez que los aprovechamientos urbanísticos destinados a la construcción de vivienda colectiva protegida, usos terciarios y demás, habrán de ser objeto de cesión obligatoria al municipio en el correspondiente instrumento de reparcelación, sin contraprestación económica alguna, y debidamente urbanizados. Por tanto, no han sido incluidos en la valoración del suelo objeto del contrato.

Las parcelas lucrativas destinadas a la construcción de vivienda colectiva protegida y usos terciarios se cederán al municipio libre de cargas de urbanización, sin perjuicio de los demás deberes legales. Consecuentemente con ello, el tipo de licitación ha descontado la totalidad de los costes de urbanización previstos para el desarrollo urbanístico del Área de Intervención G-89/2, siendo imputables en exclusividad a las parcelas resultantes destinadas a vivienda libre. Para ello se ha tenido en cuenta el presupuesto de ejecución por contrata fijado provisionalmente en la aprobación definitiva de la Modificación Aislada TR 24/03 del PGOU, incrementado en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo conforme al Reglamento de Valoraciones, resultando la cifra de 5.784.746,65 €. Dicho presupuesto queda establecido a riesgo y ventura, no siendo revisable, ni al alza ni a la baja, de lo que definitivamente resulte de la ejecución de la urbanización.

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.

En dicho importe no están incluidos los impuestos que gravan la transmisión, que será repercutido al adjudicatario de la licitación pública según lo que legalmente proceda.

Dicho precio, se abonará conforme al calendario de pagos ofertado cumpliendo como mínimo con los plazos establecidos en el apartado 3.2. de la Cláusula SÉPTIMA del presente Pliego de Condiciones Económico Administrativas.

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 adjudicatario, el licitador deberá presentar fianza

EXPEDIENTE 20.940/25

definitiva equivalente al 5% del precio del contrato, con la finalidad de garantizar el conjunto de derechos y obligaciones establecidos en el presente Pliego y en la propia oferta presentada, de conformidad con lo señalado en el art. 137 de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La fianza se consignarán en la Caja del Ayuntamiento admitiéndose la presentación de aval bancario.

Dicha garantía podrá ser constituida:

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

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

La garantía definitiva constituida quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones dimanantes del pliego y de la oferta adjudicataria del contrato, especialmente las relativas al pago del precio del contrato de acuerdo con el calendario de pagos ofertado y al cumplimiento de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y de urbanización siempre y cuando haya quedado constituido el aval afecto a las obras de urbanización, hasta que proceda su devolución o, en su defecto, proceda su ejecución para destinarlo al fin que le es propio.

QUINTA.- Capacidad para tomar parte en la licitación pública

Podrán concurrir a la presente licitación, tanto personas físicas como jurídicas, bien sean 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 la parcela de propiedad municipal que constituye la totalidad del Área de Intervención G-89/2, 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

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DE SUELO Y VIVIENDA****EXPEDIENTE 20.940/25**

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 baja de la propia Gerencia (Vía Hispanidad nº 20 "Edificio El Seminario" – 50.009), hasta el día 10 de septiembre de 2025, finalizando el plazo de presentación de ofertas a las 13 horas de la indicada fecha.

No obstante lo anterior, 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 comparecencia por Registro Electrónico, sin perjuicio de que la misma se notifique al siguiente correo electrónico eesteban@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.

SÉPTIMA.- Formalización de las propuestas

Quienes deseen tomar parte en la licitación pública de la indicada finca presentarán su proposición en tres sobres, separados con las letras A, B y C, todos ellos cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, con el título "*Licitación pública para la enajenación a la oferta económica más ventajosa con varios criterios de adjudicación de la finca de propiedad municipal que constituye la totalidad del Área de Intervención G-89/2*", 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, aportando la siguiente documentación:

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

1. Todos los licitadores que deseen tomar parte en la licitación pública, sean personas físicas o jurídicas, 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.

EXPEDIENTE 20.940/25

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, sin perjuicio de la aportación de documentación acreditativa en el supuesto de resultar adjudicatarios del contrato, indicando en el mismo los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriben, la participación de cada uno de ellos y la designación del representante único o apoderado de la Unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.

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

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

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

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DE SUELO Y VIVIENDA****EXPEDIENTE 20.940/25**

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 licitadora en la ejecución de obras de urbanización así como en la realización y construcción de viviendas libres, 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 la redacción, gestión y ejecución de los Proyectos de urbanización y reparcelación, así como en el 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", 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 tanto de las obras de urbanización a ejecutar como de las viviendas que se construyan en el Área de Intervención de referencia, que deberá incluir en todo caso el margen propuesto del certificado de eficiencia energética que resultará para las viviendas proyectadas, así como la certificación concreta que se propone, junto a una descripción de sus características.

EXPEDIENTE 20.940/25

Dicho documento deberá firmarse por el oferente y tendrá la consideración de vinculante y exigible en todos sus aspectos, tanto para el proyecto de urbanización como para los proyectos edificatorios que se sometan al otorgamiento de licencia y posteriormente al resultado edificatorio.

b) Programa de Promoción

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

- Plazo de presentación a trámite del proyecto de reparcelación de propietario único o documento que corresponda, dado que el Área de Intervención se ejecutará por el sistema de compensación, que en ningún caso podrá superar el plazo **máximo de 2 años**, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Aislada TR 24/03 del PGOU.
- Plazo de presentación a trámite del proyecto de urbanización del Área de Intervención que en ningún caso podrá superar el plazo **máximo de 2 años**, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Aislada TR 24/03 del PGOU.
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización que en ningún caso podrá superar el plazo **máximo de 1 año**, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Plazo de solicitud de las Licencias de edificación, que **no podrá exceder de 4 años** a contar desde que cobre eficacia el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Aislada TR 24/03 del PGOU, una vez se produzca la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación de la precitada Área de Intervención.
- Plazo de ejecución de las Licencias de edificación tras el otorgamiento de las mismas.

El señalado Programa de Promoción deberá desarrollarse en formato DIN A3, en cronograma de barras, y la reducción de los plazos máximos previstos para la presentación de los proyectos de urbanización, reparcelación y edificatorios, así como para su ejecución, serán tenidos en cuenta en la baremación de la licitación pública.

3.- SOBRE C: PROPUESTA ECONÓMICA Y CALENDARIO DE PAGOS DEL PRECIO DEL CONTRATO

Los licitadores deberán incluir en este sobre la siguiente documentación:

3.1 La oferta económica formulada para la adquisición de la finca municipal 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 pagos 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

EXPEDIENTE 20.940/25

pública, observando los siguientes criterios establecidos como mínimos:

- Al menos el 40% del precio de adjudicación del contrato habrá de ser satisfecho a la administración actuante con anterioridad al 16 de diciembre de 2025.
- El siguiente 40% del precio de adjudicación del contrato habrá de ser satisfecho a la administración actuante con anterioridad al 16 de diciembre de 2026, suponiendo un pago total del 80% del precio ofertado.
- El último 20% restante del precio de adjudicación del contrato habrá de ser satisfecho a la administración actuante con anterioridad al 16 de junio de 2027, momento en el que se procederá a la tramitación del levantamiento de la condición resolutoria, o en su caso a la devolución del aval que garantiza la parte del precio objeto de aplazamiento.

La oferta del calendario de pagos se formulará detallando la cuantía, el porcentaje sobre 100 que supone del precio ofertado y la fecha de pago expresada en mes y año, sin expresar día concreto. El pago asignado a un mes deberá realizarse con anterioridad al día 16 de aquél.

La demora de los plazos mínimos de pago establecidos en este Pliego, o la alteración a la baja de los porcentajes del precio del contrato a abonar en cada periodo en el calendario de pagos que formulen los licitadores, implicará la exclusión de los mismos de la licitación pública.

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

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

1.- CRITERIOS SUBJETIVOS HASTA UN MÁXIMO DE 15 PUNTOS**1.1 Sostenibilidad Energética, Ambiental o SocialHasta 5 puntos**

Se otorgarán puntos a aquellas Ofertas que se comprometan a que la urbanización y/o edificación que se lleve a cabo en el Área de Intervención G-89/2, dispongan de un nivel prestacional superior en materia de sostenibilidad energética, ambiental o social al exigido por la normativa vigente.

A tales efectos, el licitador podrá efectuar las propuestas que entienda oportunas relativas a la urbanización y/o la edificación de las viviendas, evaluándose positivamente aquéllas que supongan una mejora prestacional o beneficio social en relación a dichos aspectos, incluido el sometimiento del oportuno proyecto a metodologías aceptadas a nivel nacional o 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. Particularmente para la edificación se evaluará el compromiso con estándares técnicos y certificaciones reconocidas de edificación sostenible, así como el cumplimiento reforzado de los requisitos establecidos en el Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación (CTE), conforme al Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, y en línea con las exigencias europeas derivadas de la Directiva (UE) 2010/31, en su redacción vigente.

EXPEDIENTE 20.940/25**1.2 Programa 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 la presentación a trámite y ejecución de los proyectos de reparcelación y de urbanización de dicho ámbito de planeamiento, así como la ejecución material y entrega a los usuarios finales de las edificaciones, incluyendo la solicitud de las autorizaciones pertinentes, conforme a los plazos máximos establecidos en la cláusula SÉPTIMA de este pliego.

No se admitirán la presentación de proyectos de urbanización, reparcelación y edificatorios así como la ejecución de los mismos en plazos superiores a los previstos en el presente pliego, que resultan coincidentes con los establecidos en la Modificación Aislada TR 24/03 del PGOU.

2.- CRITERIOS OBJETIVOS SUJETOS A FORMULA HASTA UN MÁXIMO DE 85 PUNTOS

Se valorará la mejora del precio ofertado respecto al precio mínimo de licitación, establecido en DOCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO SEIS EUROS (12.159.106 €) y también sobre su calendario mínimo de pago, señalada en el apartado 3.2. de la Cláusula SÉPTIMA de estos Pliegos, según los criterios desarrollados a continuación.

Cualquier propuesta que ofrezca un menor Precio de enajenación sobre el tipo de licitación o empeore la forma de pago señalada será inadmitida.

A dichos efectos, para la baremación de cada Oferta Económica se procederá a su actualización financiera al valor que tendría a fecha de diciembre de 2025 conforme a la siguiente fórmula:

$$VA_i = \sum_{i=1}^n \frac{P_i}{(1+r)^{t_i}}$$

Donde:

- VA_i: Valor actual de la oferta i
- P_i: Pago a actualizar de la oferta i
- r: Tipo de descuento (a efectos de este pliego se adopta el 3,5 % anual)
- t_i: Número de meses entre diciembre de 2025 y el mes propuesto de fecha del pago i dividido entre doce.
- n es el número total de pagos ofrecidos.

Determinado el Valor Actual de las Ofertas, se valorará cada una hasta un máximo de 85 puntos de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{PUNTOS} = \frac{VA_i - VA_{\text{tipo}}}{(VA_{\text{max}} - VA_{\text{tipo}})} \times 85$$

Donde:

- VA_i: Valor Actual oferta i
- VA_{max}: Valor Actual máximo ofertado
- VA_{tipo}: Valor Actualizado Tipo de la licitación que según el cálculo son 11.872.330,55.-€, tal y como puede comprobarse a continuación.

A efectos ejemplificativos de la actualización financiera, se acompaña el cálculo del Valor Actualizado Tipo de la licitación (VA tipo) que se tomará para la aplicación de la fórmula según el

EXPEDIENTE 20.940/25

calendario de pagos del apartado 3.2. de la Cláusula SÉPTIMA (el 40 % del Precio tendrá que estar abonado antes del día 16 de diciembre de 2025; otro 40 % del Precio antes del día 16 de diciembre de 2026; y el 20 % restante con anterioridad al día 16 de junio de 2027).

% Pago	Fecha Pago	Pagos (Pi)	Dif. MESES Pi	ti	VA Pi
40,00%	12/2025	4.863.642,40 €	0	0	4.863.642,40 €
40,00%	12/2026	4.863.642,40 €	12	1	4.699.171,40 €
20,00%	06/2027	2.431.821,20 €	18	1,5	2.309.516,75 €
Total Pagos		12.159.106 €		VA tipo	11.872.330,55 €

NOVENA.- Apertura de proposiciones y Adjudicación

Se constituirá una Mesa de Contratación como órgano de asistencia al de contratación, que estará integrada por los siguientes miembros:

- Presidencia: Corresponderá al Sr. Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza.
- El titular de la Asesoría Jurídica.
- El Interventor General.
- El Jefe del Departamento de Estudios y Programas de Suelo y Vivienda.
- El 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 pudieran asistir a las reuniones de ésta, serán sustituidos: El Presidente, por el Coordinador General del Área de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda o 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 en quien delegue.

Para la válida constitución de la Mesa deberán asistir al menos tres de sus miembros y sus acuerdos requerirán mayoría simple de los asistentes que, en caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente. De los acuerdos de la Mesa se levantará Acta de la que dará fe el Secretario de la misma.

La Mesa de Contratación, reunida 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,

EXPEDIENTE 20.940/25

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.

La Mesa de Contratación en el lugar y día señalados en el anuncio que se realizará al efecto, en acto público, previa invitación a que los licitadores 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 y acto seguido se dará lectura de 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 por la legislación aplicable. El plazo máximo para la adjudicación del contrato será de tres meses a contar desde el siguiente al de la apertura de las proposiciones, transcurrido el cual, los licitadores admitidos tendrán derecho a retirar su proposición.

DÉCIMA.- Forma de pago

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

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, salvo autorización de prórroga para el pago de las cantidades adeudadas en el caso que así se estime.

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 en este pliego. Todos los documentos en que se constituya la garantía definitiva deberán ser verificados por la Unidad Central de Contabilidad y Tesorería, tras lo cual se unirá al expediente.

EXPEDIENTE 20.940/25

- Justificante del abono de la tasa por anuncios.
- En el supuesto que el adjudicatario del contrato fuese una UTE, por concurrir varias empresas agrupadas a la licitación, en el indicado plazo de un mes desde la notificación de la adjudicación deberán presentar necesariamente escritura de constitución de la Unión Temporal, indicando en el mismo los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriben, la participación de cada uno de ellos y la designación del representante único o apoderado de la Unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.

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

2).- Formalización:

La transmisión efectiva de la propiedad de la parcela objeto de licitación pública, se entenderá producida por el otorgamiento de escritura pública de transmisión de dominio de la parcela adjudicada, que se formalizará con anterioridad al 16 de junio de 2026. En el acto de formalización mediante escritura pública, los pagos pendientes se garantizarán mediante el establecimiento de una condición resolutoria o en su caso, la presentación de aval bancario.

No obstante lo anterior, el adjudicatario del contrato podrá solicitar su formalización en documento público con anterioridad a lo estipulado, siempre y cuando acredite el pago de al menos el 40% del precio del contrato y 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 del 40% del precio de adjudicación, mas el impuesto que proceda, salvo en el supuesto de formalización simultánea al pago de dicho porcentaje, a solicitud del adjudicatario del contrato y 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.

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.

EXPEDIENTE 20.940/25

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 que proceda, que se deriva del precio del contrato, y que habrá de satisfacerse, con carácter previo a la formalización de la escritura pública 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 partes, así como de la totalidad de la práctica de las inscripciones registrales.

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

Así mismo serán de cuenta del adjudicatario la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para la ejecución de la totalidad del área de intervención, que a modo enunciativo y no limitativo puedan ser la redacción de proyectos de urbanización, de reparcelación, así como la ejecución de la urbanización.

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 urbanístico, y mas concretamente a la Modificación Aislada TR 24/03 del PGOU, contribuyendo a dar cumplimiento a lo dispuesto en el Presupuesto General Municipal para el ejercicio 2025, en su Capítulo 6 de Ingresos por Venta de Suelo.

En consecuencia, el adjudicatario queda obligado a promover por sí mismo la gestión urbanística, urbanización completa y edificación de solares destinados a vivienda libre en el Área de Intervención G-89/2, a cuyos efectos deberá redactar y presentar para su aprobación el Proyecto de Reparcelación de Propietario Único o documento equidistributivo que corresponda, Proyecto de Urbanización y Proyectos Edificatorios, así como proceder a la ejecución de los mismos en los plazos ofertados que le resultan vinculantes.

Así mismo, 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 la Modificación Aislada TR 24/03 del PGOU, así como en el presente pliego, y en concreto a ejecutar el planeamiento urbanístico en el Área de Intervención G-89/2, satisfacer el precio del contrato, y el impuesto correspondiente que grave la transmisión, en los plazos, forma y fechas establecidas en el presente Pliego que aprobará el Ayuntamiento de Zaragoza, así como en el calendario de pagos ofertado por el licitador que le resulta vinculante.

EXPEDIENTE 20.940/25**B.- El adjudicatario deberá abonar:**

- Los gastos de urbanización del Área de Intervención G-89/2, que a modo enunciativo y no limitativo, son la obtención de autorizaciones, redacción de proyectos o cualquier otra relacionada con los proyectos de urbanización y reparcelación, así como aquellos derivados de su ejecución.
- Los gastos que se deriven de la redacción, obtención de licencias, documentos o cualquier otra información relacionada con la edificación de las parcelas destinadas a vivienda libre en el Área de Intervención G-89/2, así como aquellos derivados de su ejecución.
- 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 cláusula económico - administrativas.
- 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 promover la gestión urbanística del Área de Intervención G-89/2 mediante la presentación a trámite del Proyecto de Reparcelación de Propietario Único en los plazos derivados de su oferta, que una vez aprobado por el municipio habrá de ser objeto de inscripción a su costa en el Registro de la Propiedad.

Como consecuencia de la aprobación definitiva del proyecto reparcelatorio, el adjudicatario del contrato únicamente patrimonializará las parcelas resultantes con una edificabilidad de 15.000 m²t destinadas a la construcción de un máximo de 100 viviendas libres.

El Proyecto Reparcelatorio, atendiendo a los estándares urbanísticos, cesiones obligatorias y gratuitas previstas en la legislación urbanística aragonesa, así como a las determinaciones del presente contrato y de la aprobación definitiva de la Modificación Aislada TR 24/03 del PGOU, adjudicará libres de cargas y gravámenes, en todo caso, al Ayuntamiento de Zaragoza las siguientes fincas:

- 
- 1.- Parcela resultante destinada a vivienda colectiva protegida con capacidad para una construcción máxima de 42 viviendas y una edificabilidad mínima para vivienda de 3.750 m²t y para uso comercial de 2.300 m²t, libre de toda carga de urbanización o gravamen.
 - 2.- Parcela resultante destinada a uso terciario con una edificabilidad máxima de 3.150 m²t, libre de toda carga de urbanización o gravamen.
 - 3.- Parcela resultante destinada a equipamiento social público con una edificabilidad máxima de 3.360 m²t. libre de toda carga de urbanización o gravamen.

EXPEDIENTE 20.940/25**4.- Parcelas destinadas a zonas verdes y viarios públicos.**

- A promover y ejecutar la urbanización completa del Área de Intervención G-89/2, presentando a trámite el correspondiente Proyecto de Urbanización en los plazos derivados de la oferta formulada, todo ello de acuerdo con los términos establecidos por la legislación urbanística y el planeamiento que resulta de aplicación.
- A solicitar y ejecutar las licencias de edificación de las parcelas resultantes cuyo aprovechamiento patrimonializa, debiendo 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 la licitación pública.
- A no enajenar, por actos intervivos, total o parcialmente, sin la autorización previa del Ayuntamiento, la parcela objeto de adjudicación hasta tanto sean terminadas las obras de construcción a que se destina, así como las de urbanización que sean de su cargo.

D.- El adjudicatario de la licitación pública deberá promover directamente las construcciones resultantes, prohibiéndose la transmisión total o parcial de la parcela que se enajena así como de los solares resultantes del correspondiente proyecto de reparcelación, 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 conforme a lo establecido en este Pliego.

F.- Si el adjudicatario incumpliera las obligaciones establecidas en la presente Cláusula, no presentase a trámite en los plazos previstos los Proyectos de Urbanización y Reparcelación o no ejecutase las obras de urbanización dentro de los plazos ofertados, no satisficiera el precio del contrato, más los impuestos 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, o de los solares resultantes de la reparcelación 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 del contrato, el suelo se rescatará por el importe proporcional del precio que haya sido satisfecho por el adjudicatario descontando una penalización del 20% sobre el mismo, deduciendo el importe de las cargas que se hayan constituido sobre el mismo, además de los gastos originados conforme a lo establecido en el párrafo anterior y sin perjuicio de la incautación de la fianza. En el caso de que hubiera obra de edificación construida, se valorarán los costes de demolición de los mismos por los Servicios Municipales competentes, y serán deducidos del importe de rescate que resulte. Respecto de la obra civil ejecutada, la misma quedará en beneficio de la finca objeto de reversión, no debiendo indemnizarse cantidad alguna por dicho concepto al adjudicatario.

EXPEDIENTE 20.940/25

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

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

DECIMOCUARTA.- Resolución del contrato

1. Serán causas de resolución las señaladas en la legislación civil así como en la de Contratos de las Administraciones Públicas.
2. Además el contrato podrá ser resuelto por el órgano de contratación cuando se produzcan incumplimientos del plazo total o de los plazos parciales fijados para el cumplimiento del mismo.
3. La resolución del contrato será acordada por el órgano de contratación, previa audiencia al contratista, siendo necesaria la emisión, con carácter previo, de los informes y trámites previstos en la legislación aplicable.

DECIMOQUINTA.- Régimen jurídico y jurisdicción competente

El presente Contrato tendrá naturaleza jurídica privada.

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

El presente Pliego de Condiciones será ley del contrato resultante.

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

2.- En su virtud, y tratándose de un contrato excluido del ámbito de la Ley de Contratos del Sector Público, que tiene naturaleza jurídica privada, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan con ocasión de la preparación, adjudicación, efectos y extinción del mismo. El Ayuntamiento de Zaragoza y el adjudicatario del contrato, con renuncia expresa a cualquier

EXPEDIENTE 20.940/25

fuero o jurisdicción que pudiere corresponderle, acepta expresamente la sumisión a los Juzgados y Tribunales que tengan sede en Zaragoza

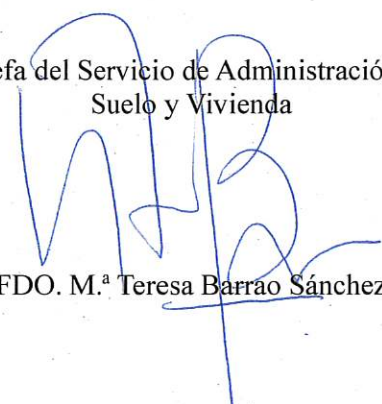
En Zaragoza, a 11 de junio de 2025.

El Jefe de la Unidad del Patrimonio
Municipal del Suelo y Expropiaciones



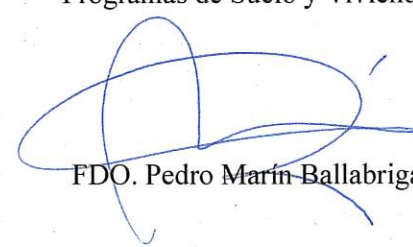
FDO. Francisco Tabuenca Ibáñez

La Jefa del Servicio de Administración del
Suelo y Vivienda



FDO. M.ª Teresa Barrao Sánchez

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



FDO. Pedro Marín Ballabriga

