



EXPEDIENTE 51.054/2025

PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA ENAJENACIÓN, A LA OFERTA ECONÓMICA MÁS VENTAJOSA CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL LOTE CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS MUNICIPALES 4A Y 4B, DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE 106 VIVIENDAS LIBRES EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN U-36-8

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 el Área de Intervención U-36-8 (Antigua factoría Alumalsa), que a continuación se detallan:

- Parcela 4A en la calle Neptuno, destinada a la construcción de un máximo de 62 viviendas libres.
- Parcela 4B en la calle Santa Gema, destinada a la construcción de un máximo de 44 viviendas libres.

A tal efecto, se inician los trámites tendentes a la transmisión de las indicadas parcelas de propiedad municipal, que para el caso de la presente convocatoria se estima conveniente que puedan optar a la adjudicación tanto cooperativas de viviendas, como promotores y comunidades de bienes.

Los criterios establecidos en el presente pliego para la elección del adjudicatario de las parcelas objeto de licitación pública tendrá en cuenta, principalmente, la mejora económica del tipo de licitación establecido por los servicios técnicos municipales, el calendario de pagos que ofrezca el licitador, la reducción de los plazos de edificación y las mejoras en prestaciones de consumo energético, sociales y ambientales, 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),

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	1 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

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 contribuye a la ampliación de la disposición de suelos con destino a vivienda en 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 de dos parcelas de propiedad municipal que constituyen un único lote, y que a continuación se describen:

PARCELA 1: La resultante n.º 4A de la Modificación N.º2 del Plan Especial de Reforma Interior del Area U-36-8

Descripción.- URBANA. Terreno edificable en Barrio de Colón de esta ciudad de Zaragoza, área de Intervención U-36-8 del Plan General de Ordenación Urbana, calificado en la Modificación Número 2 del Plan Especial de Reforma Interior de la precitada área de intervención como zonificación residencial, de una superficie de novecientos treinta y cuatro metros cuadrados y doce decímetros cuadrados (934,12 m²). Linda: al Norte, con parcela destinada a zona verde pública de nueva creación denominada Plaza Crónica del Alba y la calle Tetuán; al Sur, zona verde con código de Plan General ZV 36.10 y calle Neptuno; al Este, viario inmediato a la calle Neptuno; y Oeste, con las parcelas destinadas a zona verde pública correspondientes con la Plaza Crónica del Alba y ZV 36.10 del Plan General.

Aprovechamiento Urbanístico.- Se le adjudica una edificabilidad de 7.797,81 m² de techo edificable, para la construcción de un máximo de 62 viviendas colectivas libres.

Limitaciones, cargas y gravámenes.- libre de cargas y gravámenes.

Otras circunstancias.- En cuanto a su naturaleza de parcela residencial, le corresponde en "régimen ob rem", una cuota de participación del 42,34% pendiente de inscripción, en la finca procomunal calificada como Espacio Libre Privado, registral n.º 22738, inscrita al Folio 48 del Tomo 4561,

En el caso que la solución arquitectónica opte por acceder a las plantas bajo rasante a través de la finca procomunal 22738 se deberá obtener autorización municipal previa conforme a las ordenanzas de la modificación número 2 del Plan Especial del Area de Intervención U-36-8.

Título.- Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza, en virtud de inexigencia de licencia de parcelación de la finca registral 22730, con la finalidad de adecuar la realidad parcelaria a la calificación y clasificación urbanística prevista en el planeamiento vigente, Modificación N.º 2 del PERI del Area U-36-8, aprobada por acuerdos de Gobierno de 23 de

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	2 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

Julio y 10 de Septiembre de 2021 y posterior acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 15 de Julio de 2022 de aprobación del Texto Refundido que contempla aclaraciones y modificaciones de dicha inexigencia de parcelación.

Referencia Catastral.- 6711208XM7161B0000RQ.

Inscripción Registral.- Pendiente de su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 5 de los de Zaragoza. Procede de la segregación de la finca registral N.º 22730 del Registro de la Propiedad N.º 5.

Constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 3559-E-1.

PARCELA 2: La resultante n.º 4B de la Modificación N.º2 del Plan Especial de Reforma Interior del Area U-36-8

Descripción.- URBANA. Terreno edificable en Barrio de Colón de esta ciudad de Zaragoza, área de Intervención U-36-8 del Plan General de Ordenación Urbana, calificado en la Modificación Número 2 del Plan Especial de Reforma Interior de la precitada área de intervención como zonificación residencial, de una superficie de ochocientos veinte metros cuadrados y diez decímetros (820,10 m²). Linda: al Norte, con la parcela catastral 6711204XM7161B0001GW; al Sur, con zona verde pública denominada en el PGOU como ZV(PU) 36.10; al Este, con parcela destinada a zona verde pública denominada Plaza Crónica del Alba; y al Oeste, con finca registral procomunal 22738.

Aprovechamiento Urbanístico.- Se le adjudica una edificabilidad de 5.489,86 m² de techo edificable, para la construcción de un máximo de 44 viviendas colectivas libres.

Limitaciones, cargas y gravámenes.- libre de cargas y gravámenes.

Otras circunstancias.- En cuanto a su naturaleza de parcela residencial, le corresponde en “régimen ob rem”, una cuota de participación del 29,82% pendiente de inscripción, en la finca procomunal calificada como Espacio Libre Privado , registral n.º 22738, inscrita al Folio 48 del Tomo 4561.

Título.- Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza, en virtud de inexigencia de licencia de parcelación de la finca registral 22730, como declaración de resto tras las segregaciones efectuadas, con la denominación de parcela 4B, con la finalidad de adecuar la realidad parcelaria a la calificación y clasificación urbanística prevista en el planeamiento vigente, Modificación N.º 2 del PERI del Area U-36-8, aprobada por acuerdos de Gobierno de 23 de Julio y 10 de Septiembre de 2021 y posterior acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 15 de Julio de 2022 de aprobación del Texto Refundido que contempla aclaraciones y modificaciones de dicha inexigencia de parcelación.

Referencia Catastral.- 6711205XM7161B0001QW.

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	3 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

Inscripción Registral.- Pendiente de su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 5 de los de Zaragoza. Procede de la segregación de la finca registral N.º 22730 del Registro de la Propiedad N.º 5.

Constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 3559-E-3.

Las parcelas descritas objeto de enajenación tienen adscrito un porcentaje de participación en régimen de titularidad ob rem en la siguiente **Finca Procomunal (Finca Registral 22738):**

Descripción: Urbana. Terreno en el Barrio de Colón de la Ciudad de Zaragoza, Área de Intervención U-36-8 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, calificado en el Plan Especial de Reforma Interior del Area como zona residencial, espacio libre de propiedad privada. Se configura como elemento comunitario de las fincas edificables de carácter residencial (fincas resultantes 4, 5, 6 y 7 del Proyecto de Reparcelación del PERI U-36-8). Tiene forma alargada y discurre paralelo a la calle Santa Gema, siendo su superficie de 1.075,38 m². Linderos recogidos en el Proyecto de Reparcelación: Norte, tramo final de la vía del Plan Especial que conecta la calle Neptuno con la calle Santa Gema; Sur, zona verde pública adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza; Este, fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación n.º 5, adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza y al Patrimonio del Estado, número 4, adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza, número 6 adjudicada a Espuelas Empresa Constructora y número 7 adjudicada a Espuelas Empresa Constructora S.A. y Ayuntamiento de Zaragoza.

Adjudicación.- Se constituye como elemento comunitario de las parcelas resultantes de la reparcelación de naturaleza residencial, las cuales la tienen adscrita en régimen “ob rem” y, por tanto, con carácter inseparable a las mismas, en las participaciones siguientes:

- a-1) Finca segregada 4A de la Modificación n.º 2 del PERI : le corresponderá una participación del 42,34% cuando acceda al Registro de la Propiedad, actualmente en proceso.
- a-2) Finca segregada 4B (resto finca matriz) de la Modificación n.º 2 del PERI: le corresponderá una participación del 29,82% cuando acceda al Registro de la Propiedad, actualmente en proceso.
- b) Finca resultante n.º 5 del Proyecto de Reparcelación: Una participación del 9,28%.
- c) Finca resultante n.º 6 del Proyecto de Reparcelación: Una participación del 9,28%.
- d) Finca resultante n.º 7 del Proyecto de Reparcelación: Una participación de 9,28%.

Aprovechamiento Urbanístico.- Carece de edificabilidad, constituyendo un espacio libre de propiedad privada.

Limitaciones, cargas y Gravámenes.-

- Por razón de su procedencia: Libre de cargas y gravámenes.
- Por sí: Afecta a las cargas que gravan las fincas de las que es elemento común.

Régimen Estatutario.-

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	4 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

- 1) Tiene la naturaleza de elemento común o predio vinculado a las fincas con aprovechamiento lucrativo residencial, de manera que la transmisión de cualquiera de ellas lleva consigo la transmisión de la participación en esta finca.
- 2) Los gastos de conservación, mantenimiento y reparación se repartirán entre los distintos propietarios o, en su caso, Comunidades de Propietarios de las fincas a las que pertenece en proporción a la cuota de cada una.
- 3) La administración de este espacio quedará bajo el control y dirección de una Junta General de Propietarios o de Comunidades que establecerá su propio régimen de funcionamiento.
- 4) Las fincas a las que está vinculada tendrán el acceso al garaje de su edificación a través de la misma. La propiedad de cada una de las fincas, salvo acuerdo para la realización de un acceso común que sirva a todas, tendrá derecho a realizar un acceso específico para tal finalidad.
- 5) Con la excepción derivada de lo anterior, este espacio no podrá ser cerrado o dividido, configurándose como un espacio de uso común.
- 6) Los propietarios de fincas que dan a este espacio podrán abrir huecos recayentes directamente a éste en superficie o vuelo, sin necesidad de protegerlos con red y rete, sometiéndose a las ordenanzas municipales vigentes en la materia.
- 7) Este espacio comunitario será inedificable tanto en superficie como en el subsuelo, con la excepción de los pasillos de acceso a garajes y de las instalaciones correspondientes a las edificaciones que se promuevan en la zona residencial.

Inscripción Registral: Figura inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 5 de los de Zaragoza al Tomo 4561, Folio 48, Finca Registral 22738, a falta de la inscripción de las cuotas de participación que le corresponde a las parcelas 4A y 4B conforme a la segregación practicada.

Dada su naturaleza de Espacio Libre Privado, anejo inseparable de las parcelas residenciales de titularidad municipal del Area de Intervención U-36-8, constituye un bien patrimonial o de propios, incluido en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento bajo el núm. IGB 3559-C.

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 con una pluralidad de criterios de adjudicación, en los términos que posibilita la legislación autonómica en materia de vivienda, y de acuerdo con el régimen de disposición de los patrimonios públicos de suelo establecido en los arts. 103 a 113 del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

La presentación de ofertas presupondrá que los licitadores han efectuado el conjunto de actuaciones pertinentes para conocer la situación fáctica, jurídica, fiscal, medioambiental y

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	5 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

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 del contrato, que será mejorable al alza por los licitadores, se establece en la suma de las valoraciones obtenidas por cada parcela que conforma el lote objeto de licitación, que según el informe emitido por la arquitecta, Jefa de la Unidad de Proyectos y Valoraciones, de fecha 16 de julio de 2025, resulta un precio de salida de 4.475.961,86.-€ para la parcela 4A y de 2.739.358,61.-€ para la parcela 4B, de manera que el tipo de licitación es de 7.215.320,47.-€, impuestos no incluidos.

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 el entorno propuesto, 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 en ninguna de las parcelas que conforman el lote, será el resultado de la oferta presentada por el licitador que resulte adjudicatario del mismo.

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-

Dicho precio, se abonará conforme a la propuesta ofertada cumpliendo como mínimo con los plazos y porcentajes establecidos 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

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	6 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

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 las parcelas adjudicadas, 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, comunidades de bienes y cooperativas, 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 9/2.017 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 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 23 de septiembre 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

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	7 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

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 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.

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 del lote formado por las parcelas 4A y 4B del Área de Intervención U-36-8”*, 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, 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

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	8 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

D.N.I. o del que, en su caso le sustituya. Si fuera persona jurídica, el poder deberá figurar inscrito en el correspondiente Registro Mercantil, cuando así proceda con arreglo a lo dispuesto en el art. 94 del Reglamento que regula dicho Registro. Cuando varias empresas acudan agrupadas a la licitación, deberán presentar necesariamente el compromiso de Unión Temporal, indicando en el mismo los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriben, la participación de cada uno de ellos y la designación del representante único o apoderado de la Unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo. Las empresas españolas presentarán sus documentos constitutivos traducidos de forma oficial al castellano. La capacidad de las empresas no españolas de los estados miembros de la Unión Europea o signatarios del acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, se acreditarán mediante la inscripción en los Registros, cuando este requisito sea exigible por la legislación del Estado respectivo. 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:

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	9 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

- Informe de entidad de Instituciones Financieras justificativa de la solvencia económica del licitador.
- Compromiso por escrito, suscrito por el representante legal del licitador, 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, lo que se acreditará mediante la relación de trabajos realizados de similares características por parte de la entidad licitadora que desarrollara el proyecto en los últimos diez años.
- 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.

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 de los edificios a construir en las parcelas objeto de enajenación, que deberá incluir en todo caso el margen propuesto del certificado de eficiencia energética que resultará del edificio en proyecto y posteriormente terminado, así como la certificación concreta que se propone, junto a una descripción de sus características.

Dicho documento deberá firmarse por el ofertante y tendrá la consideración de vinculante y exigible en todos sus aspectos en el proyecto edificatorio que se someta al otorgamiento de licencia y posteriormente al resultado edificatorio.

b) **Programa de la Promoción**, que incluirá lo siguiente:

- Plazo de presentación para su aprobación del Estudio de Detalle, establecido por la ordenanza reguladora de la Modificación 2 del Plan Especial de Reforma Interior en el artículo 4.2.3., que no podrá exceder de 4 MESES a contar desde la formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de las parcelas.
- Plazo de solicitud de licencia de obras, en una o ambas parcelas que constituyen el lote, dejándolo a criterio de la adjudicataria, que no podrá exceder de 4 MESES a contar desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.
- 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 a la parcela o parcelas

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	10 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

solicitadas.

- En el caso que el licitador proponga el inicio de la edificación en una sola parcela, deberá definir el plazo estimado para solicitar la licencia urbanística para la segunda parcela, que en todo caso deberá ser inferior a 6 MESES desde el certificado final de obra de la primera parcela edificada. Del mismo, propondrá un plazo de ejecución de las obras a contar desde el otorgamiento de la licencia, que no podrá ser inferior a 18 MESES ni superior a 23 MESES.

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 expresado para cada una de las parcelas que lo conforman y la suma que resulte de ellas. En ningún caso podrá ser inferior al tipo de licitación señalado en la Cláusula Tercera del presente Pliego, ni en ninguna de las parcelas que conforman el lote, sin perjuicio de que pueda ser mejorable al alza, lo que será tenido en cuenta en el momento de baremar la adjudicación del contrato.
En caso de no coincidencia entre los valores ofertados a cada parcela y la suma de las mismas, se tendrá en cuenta el de mayor valor.

3.2 Calendario de pago del precio del contrato propuesto por el licitador. El licitador deberá formular obligatoriamente un calendario de pagos de la oferta económica propuesta expresada por la suma total de ambas parcelas, que le resultará vinculante y que será tenido en cuenta en la baremación de la licitación pública, observando los siguientes criterios establecidos como mínimos:

- Al menos el 50% del precio del contrato y el IVA correspondiente que habrá de ser satisfecho a la administración actuante, con anterioridad al día 19 de diciembre de 2025.
- El restante precio del contrato, habrá de ser satisfecho a la administración actuante en un único pago con anterioridad al 19 de septiembre de 2026.

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

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

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	11 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

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 social.....Hasta 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 vigente.

A tales efectos, el licitador podrá efectuar las propuestas que entienda oportunas relativas a la edificación de las viviendas, evaluándose positivamente aquellas 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.

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.

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.

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

2.1.-Mayor precio de enajenaciónHasta 80 puntos.

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

$$P_i = 80 \times \left(\frac{OF_i - Pl}{OF_{max} - Pl} \right)$$

Siendo,

Pi: puntuación obtenida por la oferta i

OFi: el precio del contrato de la oferta i

OFmax: precio del contrato máximo de entre todas las ofertas

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	12 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

Pl: Tipo de licitación (7.215.320,47.-€)

El precio del contrato es la suma del precio ofertado por las dos parcelas. En caso de no coincidencia entre los valores ofertados a cada parcela y la suma de las mismas, se tendrá en cuenta el de mayor valor.

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:

$$P_i = 10 \times \left(\frac{OF_{idic} - 0,5 OF_i}{0,5 OF_{max}} \right)$$

Siendo,

Pi: puntuación obtenida por la oferta i

OF_{idic}: precio de la oferta i a pagar con anterioridad al 19 diciembre 2025.

OF i: precio total ofertado i

OF_{max}: precio máximo de entre todas las ofertas

NOVENA.- Apertura de proposiciones y Adjudicación

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, 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 y acto seguido, se procederá a la apertura de las proposiciones económicas contenidas en el Sobre C, dando 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.

Finalmente, 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

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	13 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

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 el Coordinador del Área de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda, o en su caso, 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.

DÉCIMA.- Forma de pago.

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

A tal efecto, el porcentaje ofertado en el primer pago, que no podrá ser inferior al 50% del precio del contrato, habrá de ser necesariamente abonado con anterioridad al 19 de diciembre de 2025 y el precio restante hasta completar la totalidad del precio de adjudicación, se realizará con anterioridad al 19 de septiembre de 2026.

En caso de incumplimiento de las obligaciones relativas al pago del precio de las parcelas, en la oferta formulada 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

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	14 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

perjuicios, salvo que se autorice por órgano competente prorroga para el pago de las cantidades adeudadas, siempre y cuando traigan causa de motivos no imputables al adjudicatario.

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.
- c) Justificante del abono del porcentaje del precio del contrato a que se haya comprometido en la oferta formulada, con anterioridad al día 19 de diciembre de 2025, que en ningún caso podrá ser inferior al 50% del precio del contrato.

Si el adjudicatario incumpliere dentro del plazo establecido de un mes la obligación de constitución de garantía definitiva, el pago de las tasas de anuncios, o, en su caso, el pago del primer plazo correspondiente al precio del contrato, 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 conforme a lo establecido en la regulación vigente.

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 19 de septiembre de 2026.

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 a continuación.

El adjudicatario del contrato podrá solicitar su formalización en documento público con anterioridad a lo estipulado, acreditando el pago de al menos el 50% del precio del contrato y su

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	15 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

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.

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.

La tramitación del levantamiento de la condición resolutoria, o en su caso, la devolución del aval que garantiza la parte del precio aplazado, se resolverá con el pago de la totalidad del precio de adjudicación del contrato, establecido en este pliego con anterioridad al 19 de septiembre de 2026.

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 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.

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	16 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

DECIMOTERCERA.- Obligaciones del adjudicatario.

El adjudicatario quedará obligado a promover por sí mismo la edificación de viviendas en las parcelas objeto de enajenación en cumplimiento de los plazos ofertados conforme a lo establecido en el contenido de la cláusula SÉPTIMA de este Pliego. En el caso que el adjudicatario haya ofertado el inicio de la edificación en una sola parcela, deberá solicitar licencia urbanística de la segunda parcela con anterioridad a SEIS MESES desde el certificado final de obra de la primera parcela edificada.

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 que corresponda, 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 la redacción de un estudio de detalle con el contenido establecido en el artículo 4.2.3 de las ordenanzas reguladoras de la Modificación N°2 del Plan Especial de Reforma Interior U-36-8, que se acompaña como anejo a este pliego.
- A destinar las parcelas adquiridas 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

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	17 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

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 dentro de los plazos ofertados, 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 las parcelas 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 descontando una penalización del 20% sobre el mismo, deduciendo el importe de las cargas que se hayan constituido sobre la finca 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.

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

- a) Constatado el incumplimiento por parte del adjudicatario, el Ayuntamiento

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	18 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

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

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	19 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES			17 de julio de 2025		
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA			17 de julio de 2025		



EXPEDIENTE 51.054/2025

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

En Zaragoza, a 17 de julio 2025.

DOCUMENTO	51504 2025 pliegos venta U-36-8	ID FIRMA	14088086	PÁGINA	20 / 20
FIRMADO POR 3 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. FRANCISCO TABUENCA IBAÑEZ - JEFE UNIDAD JURIDICA PMS Y EXPROPIACIONES				17 de julio de 2025	
2. M TERESA BARRAO SANCHEZ - JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE SUELO Y VIVIENDA				17 de julio de 2025	
3. PEDRO ALFONSO MARIN BALLABRIGA - JEFE DE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS Y PROGRAMAS DE SUELO Y VIVIENDA				17 de julio de 2025	