

		Expte nº 1/2015	
PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS QUE REGIRÁN LA CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO DE UNA PARCELA DE SUELO PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, SLU, SITA EN CALLE MARÍA DE ARAGÓN, S/Nº -C/FRAY LUIS URBANO- PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ALOJAMIENTOS CON SERVICIOS COMUNES Y RESIDENCIA DESTINADO A FINES SOCIALES.			
Procedimiento	ABIERTO	Adjudicación	CONCURSO
Aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, en su reunión del día 28 de abril de 2015.			

PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS QUE REGIRÁN LA CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO DE UNA PARCELA DE SUELO PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, SLU, SITA EN CALLE MARÍA DE ARAGÓN, s/Nº -C/FRAY LUIS URBANO- PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE ALOJAMIENTOS CON SERVICIOS COMUNES Y RESIDENCIA DESTINADO A FINES SOCIALES.

1.- ANTECEDENTES.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU (en adelante, Zaragoza Vivienda) es una Sociedad Mercantil de responsabilidad limitada de capital perteneciente íntegramente al Ayuntamiento de Zaragoza, con personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines, cuyo objeto social es lograr una mayor eficacia en la acción municipal del fomento de la rehabilitación urbana, de la vivienda y otras edificaciones y urbanización del suelo, para lograr una revitalización integral de zonas urbanas degradadas así como la reducción consiguiente de los precios de venta y arrendamiento de los solares edificables y de las edificaciones resultantes.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU en fecha 23 de mayo de 2002 recibió encargo del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, para iniciar los trámites para la construcción de viviendas tuteladas, según iniciativa de la denominada coordinadora de problemática social del barrio de Las Fuentes, en parcela de propiedad municipal situada en la confluencia de las calles María de Aragón, s/nº y Fray Luis Urbano, s/nº.

Por acuerdo municipal de fecha 30 de septiembre de 2004 y, a propuesta de la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza, S.L. (ahora, Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU), el Ayuntamiento de Zaragoza asignó el uso de asistencia y bienestar social a dicha parcela municipal.

En fecha 28 de marzo de 2006 el concejal-presidente de la Junta Municipal Las Fuentes, haciéndose eco de la demanda del barrio solicitó al Excmo. Ayuntamiento la necesidad de contar en la parcela de referencia con un equipamiento destinado a personas mayores y jóvenes.

El Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 23 de marzo de 2010 acordó la concesión a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, de licencia ambiental de actividad clasificada y licencia municipal de obras para edificio de 80 viviendas tuteladas, garajes, trasteros y zonas comunes en calle Fray Luis Urbano angular a calle María de Aragón.

La Comisión Bilateral de 22 de noviembre de 2010, entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza, acordó la financiación de la promoción de 80 alojamientos protegidos promovidos por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU.

Zaragoza Vivienda suscribió un convenio de colaboración con la Diputación General de Aragón, de fecha 4 de noviembre de 2011, con objeto de promover los 80 alojamientos, así como determinar los aspectos relativos a los servicios comunes, adjudicación, condiciones técnicas y otras circunstancias relacionadas con la utilización del inmueble.

El 22 de noviembre de 2011 la Sociedad solicitó un aplazamiento en el comienzo de las obras a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, al no haber alcanzado acuerdo con el Instituto Aragonés de Servicios Sociales (IASS), en relación a los espacios no vinculados.

La Sociedad Municipal a finales del año 2011 teniendo en cuenta la especial coyuntura económica del momento, no pudo avanzar en posibles acuerdos con distintas entidades públicas o privadas que hicieran viable la ejecución del proyecto. En consecuencia, Zaragoza Vivienda desistió de la ejecución del proyecto de construcción de 80 alojamientos protegidos en el barrio de "Las Fuentes", situado en la calle Fray Luis Urbano, 92.

En la actualidad, los objetivos de dotar a la Ciudad, especialmente al barrio de Las Fuentes, de los servicios de asistencia y bienestar social que se han venido demandando, siguen vigentes y la Sociedad Municipal, como entidad instrumental del Ayuntamiento de Zaragoza, pretende contribuir a ello cumpliendo tanto con los fines de revitalización urbana que recogen sus estatutos como con los fines sociales a los que precisamente va destinada la cesión de la parcela, transmitiendo la misma en régimen de titularidad superficiaria para la construcción de un edificio de alojamiento de servicios comunes y residencia que contribuya a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de Zaragoza.

2.- OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato es la enajenación del derecho real de superficie de una **parcela de suelo** para la construcción de edificio/s de alojamientos con servicios comunes y residencia destinado a fines sociales.

En ningún caso se admitirá que el edificio esté destinado sólo a residencia, por lo que se destinará a alojamientos con servicios comunes exclusivamente o a alojamientos con servicios comunes y residencia.

Dicha parcela se describe como: Urbana: terreno de forma irregular, calificado por el Plan General como sistema local, público y uso de equipamiento de reserva, identificado con el código 10.15 del listado de equipamientos del Plan General de Ordenación Urbana en Zaragoza, sita en la ciudad de Zaragoza, en la confluencia de las calles María de Aragón, s/nº y calle Fray Luis Urbano.

Tiene una superficie resultante de la suma de sus componentes de 5.472 m² y, según reciente medición de 5.223 m². Linda: norte, con parcelas de código 10.13 y 10.14 del listado de equipamientos del Plan General; sur, con vial público, encuentro entre las calles María de Aragón y Fray Luis Urbano; este, calle Fray Luis Urbano; oeste, calle María de Aragón. Uso: asistencia y bienestar social. Título: la adquirió la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU en virtud de cesión gratuita acordada por Gobierno de Zaragoza en sesión de fecha 9 de diciembre de 2008, a la entonces denominada, Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana y Promoción de la Edificación de Zaragoza, SL, en la actualidad, Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU.

Cargas: Una servidumbre de tipo servidumbre recíproca. Las franjas afectadas constituirán una calle privada de uso público y sentido único desde la calle María de Aragón a calle Fray Luis Urbano, con acceso mediante badén señalizado con continuidad de acera en ambas calles, y aprovechará la rampa existente en la parcela diez-dos, quedando limitado el acceso y vehículos de servicio y estacionamiento en las condiciones que los propietarios determinen. Las aceras deberán de ser de un metro, las porciones de estacionamiento en batería de cinco metros, los estacionamiento en línea de dos metros y una calzada útil de cinco metros cincuenta centímetros, las plazas de estacionamiento que existan lo serán sin perjuicio de que en el interior de cada parcela se habilite el espacio necesario para completar las dotaciones de estacionamiento establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente. La porción que queda afecta a la servidumbre en esta finca es la siguiente: en una porción de terreno de forma trapezoidal, con una anchura de siete metros veinticinco centímetros a lo largo de su linde con la parcela diez-dos, con las siguientes delimitaciones: calle María de Aragón, parcela diez-dos; parcela diez-catorce-dos, y la propia finca.

Inscripción: Registro Propiedad nº 7 1ª Tomo: 4.586 Libro: 464 Folio: 43 Finca: 9/22459 Fecha: 08/08/2011.

Referencia catastral del inmueble: 8122603XM7182C0001ZD

El inmueble se transmite en régimen de propiedad superficiaria para su edificación en la rasante, en el vuelo y en el subsuelo, como cuerpo cierto. El licitador manifiesta conocer y aceptar la situación física, jurídica, registral y urbanística del inmueble por el que puja, renunciando expresamente en caso de que resulte ser adquirente de la propiedad superficiaria a toda acción de saneamiento por evicción o defectos ocultos, comprometiéndose a suscribir tal declaración en la escritura pública que en su día se otorgue.

Se acompañan como **Anexos I y II**, escritura de propiedad e informe urbanístico, respectivamente.

3.- PLAZO DEL CONTRATO.

El inmueble se transmite mediante cesión al adjudicatario del derecho de superficie por el plazo de SETENTA Y CINCO AÑOS para su destino a la construcción y arrendamiento de una edificación que deberá construir el adjudicatario, destinada a alojamientos con servicios comunes y residencia.

Como “dies a quo” para el cómputo del plazo de SETENTA Y CINCO AÑOS se tomará la fecha de inscripción del derecho real en el Registro de la Propiedad.

Transcurrido el plazo por el cual se otorga el derecho, todas las edificaciones y construcciones existentes sobre el terreno o sobre el suelo objeto del presente contrato, revertirán a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, sin que por ello quepa exigir indemnización alguna por parte del superficiario.

4.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Conforme a lo dispuesto en el apartado p) del artículo 4.1 del RDL 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector

Público, el presente contrato queda excluido del ámbito de aplicación de la Ley, por lo que la enajenación se registrará por lo previsto en el presente Pliego y por la legislación civil y mercantil, teniendo el contrato derivado del presente proceso naturaleza jurídica privada.

Todo ello sin perjuicio de que resulte de aplicación lo dispuesto en la normativa urbanística, 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 (art. 113), y administrativa, Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón y 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.

El derecho de superficie se registrará por las condiciones previstas en el presente pliego y, en lo no previsto, por las leyes específicas aplicables, Texto Refundido de la Ley del Suelo, Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley de Administración Local de Aragón y Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, Reglamento Hipotecario y por las normas de derecho privado.

El presente Pliego y sus Anexos tienen carácter contractual. La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente pliego.

El órgano competente para la adjudicación del contrato y para dirimir las dudas, cuestiones y reclamaciones que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del contrato será el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU.

5.- CONDICIONES DEL CONTRATO.

5.1. Condiciones técnicas de la edificación.

Las condiciones técnicas del edificio habrán de ajustarse a la normativa en materia de servicios y establecimientos sociales especializados establecida por el Gobierno de Aragón, así como toda aquella normativa aplicable sobre la construcción y disposiciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Se valorarán las prescripciones, salvo proyecto y edificación, a que se refiere la cláusula 10.1.1.

5.2. Condiciones económicas de la explotación.

En el caso de que la proposición incluya la construcción de Residencia, el precio que se fije para los usuarios de la misma no podrá exceder del precio que fije el Instituto Aragonés de Servicios Sociales para los conciertos con residencias privadas.

En el caso de que la proposición incluya la construcción de alojamientos con o sin Residencia, el precio que se establezca para los destinatarios de los alojamientos quedará limitado al precio del módulo de régimen general para viviendas de alquiler, con un precio máximo de alquiler de 300 €/mes.

6.- PRECIO DE LICITACIÓN Y GARANTÍAS.

6.1. Precio de licitación

El precio de licitación que el adjudicatario deberá abonar a Zaragoza Vivienda por el derecho de superficie será por importe de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS (2.813.284 €)**, mejorable al alza.

6.2. Forma de pago

Dicha cantidad podrá abonarse por el adjudicatario en un solo pago o aplazadamente de la siguiente forma:

- Pago aplazado íntegramente en metálico: se abonará durante los 75 años de duración del contrato una cuota anual. El importe de la misma ascenderá para el primer año a 52.800 €, mejorable al alza; para los siguientes 74 años, dicha cuota será revisable anualmente conforme a la variación porcentual que experimente el IPC en la Comunidad Autónoma de Aragón, publicado por el INE
- Pago aplazado en metálico y en especie:

En esta modalidad de pago, la parte de la cuota pagada en metálico no podrá ser inferior para el primer año a 24.000 €, mejorable al alza. La cuota para los siguientes 74 años de duración del contrato será revisable anualmente conforme a la variación porcentual que experimente el IPC en la Comunidad Autónoma de Aragón, publicado por el INE.

La parte que se oferte en especie se abonará mediante la cesión del uso de un número no inferior de 8 alojamientos (entendidos como unidades departamentales, no como número de usuarios), mejorable al alza, por el plazo de 75 años que dura el contrato A estos efectos, la valoración económica de cada alojamiento será de 3.600 €/año.

No se admitirá el pago en especie mediante la cesión de plazas de residencia.

Se excluirán las ofertas de los licitadores que no alcancen los mínimos anteriormente expuestos

A dicha cantidad habrá que añadirle los gastos e impuestos que, en cada caso, graven la transmisión y que en todo caso serán de cuenta del licitador, excepto en aquellos que legalmente sean exigibles exclusivamente a Zaragoza Vivienda.

El adjudicatario asumirá los costes los proyectos de obra, dirección facultativa, ejecución de las obras e instalaciones, incluida la seguridad y salud, el control de calidad, y cualquier otro gasto necesario para la redacción de los proyectos y ejecución de las obras.

6.3. Cuantías de la garantía provisional y de la definitiva

6.3.1. Garantía Provisional

Para tomar parte en el concurso los licitadores deberán acompañar documento acreditativo de constitución de garantía provisional a favor de la

Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, equivalente al **2% DEL PRECIO DE LICITACIÓN**, con el fin de garantizar el mantenimiento de su oferta hasta la adjudicación definitiva de la parcela y, en caso del adjudicatario definitivo, garantizar la formalización de la escritura de transmisión de dominio de la finca en tiempo y forma, así como el pago del precio de adjudicación definitivo.

Se admitirá a tal efecto, única y exclusivamente AVAL BANCARIO, según modelo que se acompaña como **Anexo III**. Se presentará documento original que deberá ser fiscalizado previamente por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General del Ayuntamiento de Zaragoza.

La fianza constituida por quienes no resulten adjudicatarios serán devueltas a los mismos una vez adjudicado definitivamente el inmueble procediéndose en el propio justificante de haber aportado dicha garantía, a diligenciar su devolución, que será suscrita por el Secretario de la Mesa de Contratación o persona en quien delegue.

En todo caso, la garantía provisional será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva o incautada a los licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

6.3.2. Garantía Definitiva

La garantía definitiva a favor de Zaragoza Vivienda lo será por un importe equivalente al **10% del PRECIO DE REMATE**, para garantizar las obligaciones derivadas del presente contrato.

La fianza constituida por quien resulte adjudicatario quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones correspondientes, especialmente la relativa al pago del precio en las condiciones ofertadas por el adjudicatario, hasta la formalización de la escritura de compraventa.

7.- CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO.

Podrán concurrir a la presente licitación todas las personas físicas o jurídicas que reúnan las condiciones de capacidad y solvencia para contratar que se estipulan en la cláusula 9 siguiente.

No podrán tomar parte en la misma aquellas personas físicas o jurídicas que se encuentren comprendidas en algunas de las circunstancias de incapacidad o de prohibición para contratar que establecen los arts. 60 y 146 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, realizándose dicha prueba por los medios establecidos en el art. 73.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

La Sociedad Municipal contratante podrá comprobar en cualquier momento la veracidad y exactitud de la declaración estimándose su falsedad como causa de resolución del contrato.

A las personas físicas o jurídicas de otros Estados, les será de aplicación las normas que rigen las inversiones de capital extranjero en España, así como todas aquellas que sobre esta materia se encuentren vigentes en el momento de anunciarse la convocatoria del concurso.

8.- CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

Las proposiciones para tomar parte en el presente concurso se presentarán en el Registro de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, ubicado en la calle San Pablo nº 48, planta baja, de Zaragoza desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de la licitación en www.zaragozavivienda.es y en el Tablón de Anuncios de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, ubicado en la calle San Pablo nº 61, planta baja, en días laborables, excepto sábados, de 9 a 14 horas, finalizando a las 14 horas del último día natural que se indique en el mencionado anuncio.

Para el supuesto de que el último día del plazo previsto para la presentación de ofertas coincidiese con sábado o festivo, el plazo de presentación se entiende prorrogado hasta el primer día siguiente hábil.

La presentación de ofertas podrá realizarse a través de cualquiera de los medios previstos en el art. 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dentro del indicado plazo.

Las proposiciones podrán también ser enviadas por correo a la dirección arriba indicada, debiendo el licitador justificar la fecha y hora de imposición del envío en la oficina de correos mediante la remisión a través de fax (976281062) o telegrama en el mismo día de dicha imposición dirigido al Órgano de Contratación, en el que se consignará el título completo de la convocatoria y los datos del licitador. 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 incondicional del clausulado de este Pliego sin salvedad alguna y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar, asumiendo el precio de enajenación indicado en este pliego.

9.- FORMALIZACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

Las personas naturales o jurídicas que deseen tomar parte en el concurso para la enajenación de las indicadas fincas, presentarán sus proposiciones en TRES SOBRES, señalados con las letras A, B y C, cerrados y en los que figurará en su parte exterior los siguientes datos: Objeto: *Cesión del derecho de superficie mediante concurso público de una parcela de suelo propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, sita en c/*

María de Aragón, s/nº -c/Fray Luis Urbano- para la construcción de edificio de alojamientos con servicios comunes y residencia destinado a fines sociales; identificación del licitador, domicilio, teléfono, fax y dirección de correo electrónico.

9.1. Sobre A. Documentación Administrativa

Todos los licitadores que deseen tomar parte en el presente concurso deberán aportar la siguiente documentación acreditativa de su personalidad:

9.1.1. Personalidad y capacidad del empresario:

1. Empresarios españoles.

Si la empresa fuera persona jurídica se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

En el caso de que el licitador sea persona física o empresa individual será obligatoria la presentación de fotocopia compulsada o legitimada notarialmente del DNI o del documento que legalmente le sustituya.

2. Empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea.

La capacidad de obrar, de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación (art. 72.2 del TRLCSP)

3. Otras empresas extranjeras.

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea, no pertenecientes a la Comunidad Europea presentarán pasaporte, autorización de permiso de trabajo o documento que acredite su personalidad según la legislación del país respectivo.

4. Especialidades en la documentación a presentar por empresarios extranjeros.

Los empresarios extranjeros deberán presentar la documentación antes expresada, redactada en español, teniendo en cuenta las siguientes particularidades: Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea, además de acreditar su plena capacidad para contratar y obligarse conforme a la legislación de su Estado y su solvencia económica y financiera, técnica o profesional, deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente Española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes,

organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público en forma sustancialmente análoga.

5. Documentación común a todos los empresarios no españoles.

Declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles del orden jurisdiccional civil para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

9.1.2. Representación de los licitadores.

Cuando el licitador no actúe en nombre propio o se trate de sociedad o persona jurídica, habrá de aportar documento fehaciente que acredite que el firmante de la proposición económica tiene poder bastante para comparecer ante Zaragoza Vivienda y contratar con ella en nombre y representación de la persona o entidad de que se trate. Este poder habrá de estar inscrito en el Registro Mercantil cuando proceda con arreglo a lo dispuesto en el artículo 94 del Reglamento regulador de este Registro. En todo caso el documento de apoderamiento deberá ser debidamente bastantado por Letrado de la Secretaría Técnica de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU.

9.1.3. Declaración responsable de no estar incursos en prohibición de contratar.

1. Los licitadores deberán presentar declaración de este carácter, haciendo constar que no se hallan comprendidos en ninguna de las circunstancias de incapacidad o de prohibición para contratar, que se establecen en los arts. 60 y 146 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público ni en las previstas en la legislación civil de aplicación.

2. 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; en la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado y en la Ley 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General.

Zaragoza Vivienda podrá comprobar, en cualquier momento, la veracidad y exactitud de esta declaración, estimándose su falsedad como causa de resolución del contrato.

La prueba, por parte de los empresarios, de no estar incursos en prohibiciones para contratar podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una

declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial o fedatario público.

9.1.4. Certificación acreditativa de las obligaciones de Seguridad Social.

Las empresas licitadoras deberán aportar declaración responsable de hallarse al corriente en el pago de las cotizaciones a la Seguridad Social, con respecto al personal laboral que trabaje a su servicio, todo ello en los términos de los arts. 60 d) y 146 c) del TRLCSP.

El empresario propuesto como adjudicatario deberá aportar, salvo que ya lo hubiese presentado en el Sobre A, en el plazo máximo de quince días hábiles, tras la comunicación de la adjudicación, las certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, de conformidad con lo establecido en el art. 151.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y en el art. 15 del Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas.

9.1.5. Certificación acreditativa de estar al corriente de las obligaciones tributarias.

Los licitadores deberán aportar los documentos que acrediten estar dado de alta en la fecha de licitación en el Impuesto sobre Actividades Económicas (según lo dispuesto en los arts. 60 d) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y el 13 del RGCAP), así como el justificante de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Administración del Estado, con la Comunidad Autónoma y con el Ayuntamiento de Zaragoza.

Los empresarios podrán acreditar estas circunstancias mediante la declaración responsable, no obstante, el propuesto como adjudicatario deberá presentar en el plazo máximo de quince días hábiles las certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las citadas obligaciones.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 43 f) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el adjudicatario del contrato aportará previamente a su firma, certificado específico emitido por la Administración tributaria acreditativo de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias y se obliga, eximiendo a la propiedad de la responsabilidad subsidiaria prevista en dicho precepto legal, a renovar cada doce meses dicho certificado, de forma que Zaragoza Vivienda tenga en su poder el certificado oficial original de la Administración en los doce meses anteriores.

Asimismo deberá adjuntarse declaración de no estar la empresa sujeta a tributación en otra Administración distinta a aquella o aquellas a la que se refiera la certificación aportada.

9.1.6. Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía provisional.

Deberá acreditarse la prestación de la garantía provisional en las condiciones establecidas en la cláusula 6.3 del presente Pliego, mediante la aportación de documento original de aval bancario, otorgado según el modelo que como Anexo se

acompaña al presente pliego, documentación que deberá ser fiscalizada previamente por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General del Ayuntamiento de Zaragoza.

9.1.7. Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica.

En orden a justificar la solvencia económica, financiera y técnica el concursante se presentará Memoria, en la que acredite con la documentación pertinente la solvencia organizativa, económica, financiera y técnica de la misma, y que necesariamente deberá incluir:

- 1.** Informe de entidad de Instituciones Financieras justificativa de la solvencia económica del concursante.
- 2.** Relación de los principales contratos de características similares al objeto del presente contrato, efectuados durante los cuatro últimos años, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos, todo ello acreditado mediante certificado expedido o visado por el órgano competente, sea una entidad del Sector público o privado, mediante certificado expedido por éste. Se realizará mención de las promociones, proyectos y construcción de edificaciones de similares características realizadas.
- 3.** Acreditación de la solvencia técnica de los profesionales que van a intervenir en la redacción del proyecto y en la dirección de la obra.
- 4.** Experiencia acreditada fehacientemente por parte de la entidad concursante, en la promoción y construcción de al menos un edificio destinado a alojamientos con servicios comunes y/o a Residencia.
- 5.** Declaración relativa a la parte del contrato que el licitador tenga intención de subcontratar.

9.1.8. Uniones Temporales de Empresas.

En el supuesto de que liciten Uniones Temporales de Empresas (UTE) los documentos a aportar serán los generales enumerados en los apartados precedentes respecto a cada una de las empresas que las constituyan.

Para que en la fase previa a la adjudicación sea plenamente válida y eficaz frente a Zaragoza Vivienda la participación de los empresarios que se propongan formar una UTE, será necesario que en su proposición indiquen los nombres y circunstancias de los que la constituyan, la participación de cada uno de ellos y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, caso de resultar adjudicatarios.

El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas o profesionales componentes de la Unión con poder bastante para ello y designar a la persona física o jurídica que ostentará la representación de la UTE ante Zaragoza Vivienda.

No será necesaria la formalización de la constitución de la UTE en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor.

9.1.9. Especialidades en la documentación a presentar por Cooperativas, Comunidades de bienes o Entidad o persona jurídica análoga.

En el supuesto de que el concursante sea una cooperativa, comunidad de bienes o entidad o persona jurídica análoga habrá de presentar, con carácter adicional, además de la documentación enumerada en los párrafos precedentes, la siguiente:

1. Escritura pública de constitución autorizada por Notario y otorgada por los socios promotores o, en su caso, por los designados en la Asamblea constituyente, debidamente inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, en la que figurarán los Estatutos sociales de la cooperativa y las personas que ocuparán los distintos cargos de los órganos sociales de la misma así como el apoderamiento necesario tanto para el inicio como para el desarrollo de su actividad.
2. Relación de los socios promotores en la que se expresará nombre y apellidos, edad, número de identificación fiscal o equivalente, en su caso, y domicilio, si son personas físicas; denominación o razón social, código de identificación fiscal y domicilio social, para el caso de que sean personas jurídicas.
3. Reglamento Interno, si lo hubiera.
4. Resolución del Gobierno de Aragón, aprobatoria de los procedimientos y criterios que vayan a utilizarse para la adjudicación de las plazas y alojamientos que se construyan.

9.1.10. Causas de exclusión.

La falta de acreditación de todos y cada uno de los apartados anteriores, con las especialidades que en cada caso correspondan, serán causas de exclusión.

9.2. Sobre B. Propuesta sujeta a evaluación previa.

El sobre B, que llevará el subtítulo “Propuesta sujeta a evaluación previa” se presentará incluyendo la documentación acreditativa de los criterios apreciables mediante juicio de valor. Los documentos se presentarán originales, sellados y firmados.

En ningún caso, podrán incluirse en este sobre documentos propios del sobre C; en el caso de que esto se produzca, tendrá como consecuencia la **exclusión** inmediata del licitador.

9.3. Sobre C. Documentación económica.

El sobre C, que llevará el subtítulo “Documentación económica”, se presentará incluyendo la documentación escrita, tal y como a continuación se señala:

Toda la documentación escrita se presentará en formato DIN A4 a una cara e incluirá la oferta económica de adquisición de la parcela objeto de enajenación mediante la cesión del derecho de superficie, que deberá resultar coincidente con el tipo de licitación. La oferta se presentará según el modelo de proposición que figura unido al presente pliego como **Anexo IV**.

Dicha oferta deberá contener claramente el precio ofertado para su adquisición, distinguiendo claramente la modalidad de pago, es decir, si el precio se oferta al contado o aplazadamente y si se abona en su integridad en metálico o, en su caso, la parte ofertada en especie y su valoración, conforme a lo dispuesto en las cláusulas 6 y 10.2.2 del presente pliego.

No se aceptarán aquellas ofertas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente el precio ofertado para su adquisición y la modalidad de pago, lo que la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, estima fundamental para considerar la oferta, debiendo coincidir la cantidad indicada en letra con la indicada en número, caso de discrepancia entre ambas prevalecerá la indicada en letra.

A todos los efectos se considerará que las ofertas de los proponentes no incluyen el IVA o impuestos que pudieran gravar la operación.

10.- CRITERIOS DE VALORACIÓN A EFECTOS DE LA ADJUDICACIÓN.

Para la valoración del presente concurso se establecerá una calificación de las distintas ofertas basadas en las siguientes puntuaciones máximas:

10.1. SOBRE B. CRITERIOS DE EVALUACIÓN MEDIANTE JUICIO DE VALOR.....45 puntos.

10.1.1. Proyección y Construcción del Centro: Se valorará con un máximo de 15 puntos el Anteproyecto Técnico y las Memorias descriptivas y justificativas de las soluciones, que incluirán para su valoración:

- Planos de todas las plantas proyectadas, secciones y alzados, así como plano de implantación en la parcela y relación con el entorno. Imágenes en 3D de la solución propuesta.
- Avance de presupuestos con costes de la ejecución del centro, desglosado por capítulos.
- Memoria general incluyendo cumplimiento de condiciones urbanísticas, y descripción del edificio, definiendo el número de plantas, y el número de plazas de alojamiento proyectadas, superficie útil y construida por plaza. Definición de los servicios comunes, plantas en las que se ubican, proporción por plaza de alojamiento, superficie útil de los servicios destinados en exclusividad a los usuarios del edificio, y superficie de los servicios sin exclusividad. Dotación aparcamientos, etc...
- Memoria de calidades.

- Integración del edificio en el entorno.
- Utilización de criterios medioambientales en el diseño y en las instalaciones del edificio.
- Programa de plazos que incluya cronograma detallado con inclusión de todas las fases del proceso hasta la puesta en servicio.
- Proyecto de equipamiento. Plan de equipamiento integral.
- Capacidad asistencial del centro.
- Diseño de apartamentos y zonas comunes:
 - que facilite el uso a las personas con discapacidades leves y/o moderadas.
 - seguridad en los accesos.
 - menor coste de los servicios de ACS y calefacción en prevención de situaciones de pobreza energética.
 - diseño de las zonas de uso común que facilite la durabilidad y el mantenimiento sencillo y de bajo coste.
 - en el caso de que se ofrezca por el licitador pago en especie, deberá distinguir claramente en los planos aportados los apartamentos que se propone ceder en uso a Zaragoza Vivienda.

10.1.2. Proyecto de Gestión del Centro: Se valorará con un máximo de 15 puntos el proyecto de gestión presentado por cada licitador:

- Plan de protocolización para la atención y cuidado de las personas del Centro.
- Plan de Control de la Calidad de los servicios del Centro.
- Programa de relaciones del equipamiento con el entorno.
- Creación de sistema de información que mejore la tecnología de gestión del Centro.
- Contratación con empresas de economía social.
- Oferta de servicios domésticos y asistenciales a los que puedan acceder tanto los residentes como los ocupantes de los apartamentos gestionados directamente por Zaragoza Vivienda, con especial incidencia en aquellos servicios que responden a las necesidades de la vida diaria. Cuota reducida para los ocupantes de los apartamentos por servicios prestados (posibles becas).

10.1.3. Mejoras Sociales: Se valorará con un máximo de 15 puntos las mejoras sociales incluidas en la propuesta presentada por cada licitador:

- Compromiso de contratación de trabajadores discapacitados.
- Compromiso de contratación de trabajadores residentes en el municipio en situaciones de exclusión social.
- Compromiso de implementación de programas y protocolos propuestos para la garantía de los derechos de los residentes.
- Implementación de servicios complementarios que contribuyan a mejorar la calidad de los servicios en condiciones ventajosas para los usuarios.

10.2. SOBRE C. CRITERIOS DE EVALUACIÓN OBJETIVA.....55 puntos.**10.2.1. Precio de licitación mejorable al alza.**

El precio de licitación que el adjudicatario deberá abonar a Zaragoza Vivienda por el derecho de superficie será **DOS MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS (2.813 .284 €)**, mejorable al alza.

Se asignará la oferta más alta a la máxima puntuación y proporcionalmente al resto, según la siguiente fórmula:

$$P_a = 55 \times O_n / O_a$$

P_a = Puntuación a asignar

O_n = Precio de la oferta que se valora

O_a = Precio de la oferta más alta

10.2.2. Modalidades de pago.

Dicha cantidad podrá abonarse por el adjudicatario a través de una de las tres modalidades siguientes:

A. Pago al contado íntegramente en metálico: 2.813.284 €, mejorable al alza.

B. Pago aplazado íntegramente en metálico: se abonará durante los 75 años de duración del contrato una cuota anual. El importe de la misma ascenderá para el primer año a 52.800 €, mejorable al alza; para los siguientes 74 años, dicha cuota será revisable anualmente conforme a la variación porcentual que experimente el IPC en la Comunidad Autónoma de Aragón, publicado por el INE.

C. Pago aplazado en metálico y en especie:

En esta modalidad de pago, la parte de la cuota pagada en metálico no podrá ser inferior para el primer año a 24.000 €, mejorable al alza. La cuota para los siguientes 74 años de duración del contrato será revisable anualmente conforme a la variación porcentual que experimente el IPC en la Comunidad Autónoma de Aragón, publicado por el INE.

La parte que se oferte en especie se abonará mediante la cesión del uso de un número no inferior de 8 alojamientos (entendidos como unidades departamentales, no como número de usuarios), mejorable al alza, por el plazo de 75 años que dura el contrato A estos efectos, la valoración económica de cada alojamiento será de 3.600 €/año.

Para el cálculo del precio correspondiente a la modalidad C, se aplicará la siguiente fórmula:

$$P_t = P_m + (N \times 3.600)$$

De donde:

P_t = Pago total.

P_m = Pago en metálico.

N = Número de alojamientos cuyo uso se cede como pago en especie.

10.2.3. Correlación de precios según las distintas modalidades de pago:

A. En el caso de existir ofertas con distintas modalidades de pago por el precio de licitación, la equivalencia de precios será la siguiente:

Modalidad 1 = 2.813.284 €

Modalidad 2 = 52.800 € para el primer año.

Modalidad 3 = 52.800 € para el primer año calculados según fórmula indicada en el apartado anterior.

B. En el caso de existir ofertas con distintas modalidades de pago por un precio superior al de licitación, para poder comparar ofertas se operará de la siguiente forma respecto a las modalidades 2 y 3 en relación al precio ofertado para el primer año:

En primer lugar se calcularán los 75 pagos anuales considerando, para el primer año, el precio ofertado y el resto de los 74 años se incrementarán considerando una variación del IPC del 1% anual.

Una vez obtenidos los pagos anuales incrementados con la variación del IPC indicada, para cada uno de los 75 pagos se calculará su valor actual aplicando la siguiente fórmula, considerándose los pagos prepagables y un interés del 2% anual (el valor total actualizado corresponderá con la suma de todos los valores actualizados):

$$C_o = C_n (1+i)^n$$

De donde:

C_o = Valor actual.

C_n = Importe a pagar en cada uno de los 75 plazos.

i = tipo de interés (2% anual).

n = número de años que se actualizan.

11.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN.

La apertura de los sobres B y C se celebrará en acto público en el lugar, fecha y hora que se notificará oportunamente a los proponentes.

11.1. Composición.

La Mesa de contratación estará integrada por:

- El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU o persona en quien delegue que actuará como Presidente de la Mesa.
- Un Consejero designado por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- El Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.
- El Interventor General.
- El Gerente de la Sociedad.
- Secretaría de la Mesa: Será desempeñada por quien tenga atribuida la competencia para la tramitación del expediente, quien asistirá a las reuniones con voz y sin voto.

En el caso de que alguno de los miembros de la Mesa no pudiera asistir a las reuniones de ésta, serán sustituidos de acuerdo a las siguientes reglas: el Presidente y el Consejero por los miembros del Consejo de Administración que a tal efecto se designen; el Secretario del Consejo de Administración por el Jefe del Área Jurídica; el

Interventor General por el funcionario técnico de la Intervención General en quien se delegue y el Gerente de la Sociedad por el Jefe de Área de Patrimonio y Contratación.

Para la válida constitución de la Mesa deberán asistir al menos tres de sus miembros. Los acuerdos de la Mesa requerirán por mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente.

De las reuniones de la Mesa de Contratación se levantará acta sucinta que recoja fielmente las actuaciones habidas. El acta será firmada al menos por el Presidente y por el Secretario de la Mesa de Contratación.

11.2. Desarrollo de las reuniones.

La Mesa de Contratación, en acto interno, calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre A y si observare defectos materiales subsanables en la documentación presentada, concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane el error, a excepción de la garantía provisional que deberá constar inexcusablemente, no pudiéndose subsanar su falta de presentación o rectificar su importe en el caso de que este sea inferior al solicitado en el presente pliego.

La Mesa de Contratación, en el lugar y día señalados en el anuncio que se realizará a tal efecto, procederá en acto público a dar cuenta en primer lugar del resultado de la calificación de la documentación administrativa, de los licitadores excluidos y de la causa de la exclusión.

En un plazo no superior a diez días a contar desde la apertura del sobre A y en acto público, se procederá a la apertura del sobre B, al objeto de evaluar su contenido conforme a los criterios determinados en este pliego.

Previamente a la apertura del sobre C, la presidencia de la Mesa informará del resultado de la calificación de las propuestas sujetas a evaluación previa, según los informes técnicos emitidos, identificando las admitidas a licitación, las rechazadas y causas del rechazo. Seguidamente, la presidencia de la Mesa invitará a los licitadores que asistan al acto o a quién legalmente les represente, para que comprueben la no alteración de los sobres correspondientes a las ofertas contenidas en el sobre C. Tras lo cual, se procederá a la apertura y posterior lectura de las proposiciones económicas que hayan resultado admitidas.

A continuación, la Mesa procederá en ausencia de los licitadores asistentes y en acto interno, a la valoración y calificación de las ofertas contenidas en los sobres B y C; con posterioridad, se reanuda el carácter público de la sesión para que el Secretario de la Mesa proceda a dar lectura a las puntuaciones obtenidas por cada uno de los proponentes. En el caso de que sea necesario llevar a cabo un sorteo para resolver el empate entre dos o más licitadores, en la misma sesión se llevará a cabo dicho sorteo en presencia de todos los licitadores que deseen asistir, procediendo el Sr. Secretario de la Mesa a dar cuenta del resultado del mismo.

El Presidente de la Mesa invitará a los licitadores asistentes o a quienes los representen, para que formulen las alegaciones que estimen oportunas acerca del desarrollo del acto, tras lo cual se dará por finalizado el acto.

11.3. Propuesta de adjudicación.

La Mesa de Contratación, en acto interno, a la vista de los informes técnicos emitidos, elevará propuesta de adjudicación del derecho de superficie de la parcela objeto del presente concurso al Órgano de Contratación, (Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU), a favor del licitador que haya obtenido la mayor puntuación para la parcela a la que opte, según los criterios de valoración establecidos en el presente pliego. El Órgano de Contratación acordará la adjudicación en los términos establecidos por la legislación aplicable.

En caso de empate en la puntuación obtenida por dos o más licitadores, se establece como criterio de desempate, el mayor importe ofertado en el precio total. Si persistiera el empate se resolverá la adjudicación mediante sorteo.

La propuesta de adjudicación de la Mesa de Contratación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto, que no los adquirirá mientras no se le haya adjudicado el contrato por acuerdo del Órgano de Contratación.

12.- FECHA Y FORMA DE PAGO.

El adjudicatario deberá abonar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU el precio ofertado por el derecho de superficie de la parcela objeto del presente concurso, más todos los gastos que se devenguen hasta la fecha de la formalización de la escritura, que deberán ser abonados por el adjudicatario, si los hubiera, junto al IVA correspondiente, a partir de la recepción de la notificación del acuerdo de adjudicación, así como gastos de publicación y tasas por anuncios, constituyendo además la garantía definitiva por importe del 10% del precio de remate.

La escritura pública de transmisión del derecho de superficie de la parcela no se formalizará con el adjudicatario de la misma hasta que haya abonado el precio de la misma conforme a la modalidad de pago ofertada, y la totalidad de los gastos reseñados en los términos previstos en el párrafo anterior, a la que deberá añadirse el importe correspondiente al impuesto sobre el valor añadido.

En caso de incumplimiento por parte del adjudicatario de las obligaciones relativas al pago del precio y los gastos reseñados en esta cláusula en el plazo ofertado, tendrá lugar de pleno derecho la resolución de la venta, con incautación de la fianza provisional y definitiva en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios causados a la Sociedad vendedora. No obstante, el adjudicatario podrá abonar el importe total del precio y los gastos mientras no sea requerido por Zaragoza Vivienda notarialmente según lo dispuesto en el artículo 1.504 del Código civil, en cuyo caso se rehabilitará el contrato.

13. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

13.1. Requisitos previos a la formalización del contrato.

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

Efectuada la notificación, el adjudicatario, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la recepción de la notificación del acuerdo de adjudicación deberá aportar con carácter previo a la formalización del contrato en el Área de Patrimonio y Contratación de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, la siguiente documentación:

- 1) Justificante de la constitución de la garantía definitiva por un importe del 10% del importe del precio de remate, según lo establecido en el presente pliego, tras lo cual se unirán al expediente.
- 2) Justificante del abono de los gastos o tasas por anuncios.
- 3) Certificados acreditativos de encontrarse al corriente de obligaciones tributarias con el Ayuntamiento, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Seguridad Social.

Si el adjudicatario incumpliere dentro del plazo establecido alguna de las obligaciones de pago previstas en la presente cláusula, se procederá conforme a lo establecido en el último párrafo de la cláusula anterior y el Órgano de Contratación podrá dejar sin efecto la adjudicación efectuada y simultáneamente adjudicar el contrato al licitador que haya obtenido mayor puntuación en el concurso de entre el resto de los licitadores.

13.2. Formalización.

El contrato se formalizará en Escritura Pública en el plazo máximo de UN MES a contar desde la notificación al adjudicatario del acuerdo de adjudicación definitiva.

Dicha formalización será preceptiva, a cuyo fin el adjudicatario deberá concurrir el día y hora señalado a tales efectos.

El contrato se perfecciona con su formalización y, en ningún caso, podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización.

Previamente a la firma del contrato, el adjudicatario deberá presentar ante el Órgano de Contratación:

1. Los documentos que acrediten su identidad y representación.
2. Si el adjudicatario fuera Unión Temporal de Empresas, escritura de Constitución, CIF y nombramiento de representante con poder suficiente
3. Si hubiese presentado Certificado expedido por un Registro Oficial de Licitadores, deberá reiterar en el contrato la vigencia de las circunstancias que motivaron su expedición.

En el supuesto de que la modalidad de pago ofertada por el adjudicatario haya sido la de pago aplazado, en la escritura pública en la que se formalice la cesión, se incluirá una cláusula que contenga una condición resolutoria expresa para el caso de que por parte del adjudicatario superficiario se incumpla la obligación de pago de alguno de los plazos pendientes durante la vigencia del contrato.

13.3. Efectos de la falta de formalización del contrato.

Cuando por causas imputables al adjudicatario, no se hubiese formalizado el contrato en plazo, la Administración podrá acordar la incautación de la garantía definitiva hasta el importe de la garantía provisional que se haya exigido.

Si las causas de la no formalización fueren imputables a la Administración, se indemnizará al contratista en los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar.

De la formalización del contrato se dará la publicidad determinada en el artículo 154 TRLCSP.

14.- GASTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario queda obligado al pago de todos los gastos derivados del concurso, tales como anuncios, impuestos, etc. 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, simultáneamente al pago del precio de la parcela.

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos derivados del otorgamiento de la escritura pública y de la práctica de inscripciones registrales así como los impuestos que graven la enajenación.

Igualmente queda obligado al pago de los gastos y tributos que graven el inmueble a partir de la fecha de adjudicación.

El Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía) se abonará por Zaragoza Vivienda, según Ley

15.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario superficiario queda obligado y así deberá quedar reflejado en la escritura pública que se otorgue, al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

1. Ejecutar las obras e instalaciones correspondientes al proyecto técnico redactado por el adjudicatario, informado favorablemente por la Sociedad Municipal, y objeto de las correspondientes licencias de obras y apertura. Corresponderá al adjudicatario la redacción del estudio geotécnico, así como la redacción del estudio de seguridad y salud y del proyecto de ejecución de las obras.
2. Realizará a su cargo las acometidas provisionales y definitivas de redes que afectan a la parcela.
3. Solicitar las preceptivas licencias municipales de obras y apertura, y a atender en plazo los requerimientos que, al objeto de subsanar deficiencias advertidas en la documentación presentada, formulen los Servicios Técnicos Municipales.
4. El adjudicatario deberá tramitar con los requisitos exigidos en la normativa vigente la correspondiente licencia de apertura. Asimismo, el superficiario deberá tramitar y obtener cualesquiera autorizaciones de carácter administrativo que, en virtud de disposiciones legales reglamentarias, las Administraciones Públicas exijan para el desarrollo de la actividad a que se vincula el presente contrato.
5. Permitir que en cualquier momento los servicios técnicos de Zaragoza Vivienda puedan inspeccionar las obras de construcción de las instalaciones, así como su funcionamiento posterior.
6. A cumplir los plazos determinados en el presente pliego.
7. A destinar la edificación durante todo el plazo de vigencia del derecho de superficie a las finalidades objeto del contrato. La prestación de los servicios se efectuará a tenor de la legislación vigente en cada momento que resulte aplicable al objeto para el que se destina la parcela objeto del derecho de superficie.
8. El superficiario asumirá directamente la responsabilidad que le corresponde, en materia civil, penal, administrativa o laboral, debiendo indemnizar los daños que causen a terceros o a bienes municipales como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo del presente contrato.
9. A suscribir una póliza contra incendios por valor equivalente a las obras ejecutadas y una póliza de responsabilidad civil por importe de 500.000 €.
10. A abonar el Impuesto sobre Construcciones, Obras e Instalaciones, la tasa por expedición de la licencia de obras y de apertura que corresponda según la normativa aplicable.
11. Reservar los apartamentos que resulten de su oferta a favor de Zaragoza Vivienda.
12. Al abono a la Sociedad Municipal del precio propuesto.
13. Mantener el inmueble en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
14. A realizar a su cargo las acometidas provisionales y definitivas de redes que afecten a la parcela.

16.- PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.

El superficiario está obligado a cumplir el contrato en los términos fijados en el mismo y en el presente Pliego.

Si el superficiario se retrasa en la ejecución de la obra y el retraso fuere debido a causa de fuerza mayor o imputables a Zaragoza Vivienda, tendrá derecho a una prórroga del plazo de ejecución de la obra y correlativa y acumulativamente en la duración del derecho de superficie, la cual será, por lo menos, igual al retraso habido, a no ser que se pidiera una menor, regulándose su petición conforme a lo establecido en el artículo 100 del RGLCAP.

Si la concurrencia de la fuerza mayor implicase mayores costes para el superficiario a pesar de la prórroga, se procederá a ajustar el equilibrio económico-financiero del contrato.

Si la fuerza mayor impidiera la continuación de las obras, se procederá a la resolución del mismo, debiendo abonar el Órgano de Contratación al superficiario el importe de las obras ejecutadas.

Cuando el superficiario, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto del cumplimiento del plazo, se estará a lo dispuesto en el régimen de penalidades establecido en el artículo 212 TRLCSP.

17.- EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

El derecho de superficie se extinguirá sin derecho a indemnización por las siguientes causas:

- Por transcurso del plazo de vigencia.
- Por incumplimiento del objeto del derecho de superficie.
- Por incumplimiento de los plazos esenciales previstos en las cláusulas anteriores.
- Modificación del destino para el que se cede el derecho de superficie, desaparición o funcionamiento irregular de las instalaciones.
- Transmisión no autorizada del derecho de superficie.
- Incumplimiento total o parcial de la oferta que sirvió de base a la adjudicación.
- Por mutuo acuerdo de las partes.
- Por renuncia del superficiario que deberá ser aceptada por el órgano de contratación.

En los casos de extinción por incumplimiento culpable del superficiario, le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a Zaragoza Vivienda los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan de la garantía definitiva. La determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar el superficiario se llevará a cabo por el Órgano de Contratación en decisión motivada previa audiencia del mismo.

18.- REVERSIÓN POR TRANSCURSO DEL PLAZO.

Finalizado el derecho de superficie por el transcurso del plazo, se producirá la reversión a favor de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, de las obras e instalaciones, adquiriendo éste lo construido, sin derecho a indemnización a favor del superficiario.

A tales efectos, un año antes de la fecha de finalización del derecho, el superficiario deberá realizar a su costa las obras y trabajos que exige la perfecta entrega de las instalaciones, servicios y construcciones, en condiciones de absoluta normalidad para las prestaciones a que están destinadas.

El cumplimiento de esta obligación queda garantizado asimismo con la fianza definitiva que el superficiario deberá constituir.

La reversión de las instalaciones comprende exclusivamente las obras ejecutadas y de ninguna forma, ni por ningún concepto, puede considerarse como sucesión de empresa. En consecuencia, Zaragoza Vivienda no responderá de las obligaciones, ni adquirirá la titularidad de los derechos frente a terceros que, por explotación de las instalaciones, puedan corresponder al superficiario.

De igual modo, y con idéntico motivo, Zaragoza Vivienda no se subrogará en las relaciones laborales establecidas con motivo de dicha explotación por el superficiario, siendo de cuenta de este último las indemnizaciones que, en su caso, correspondan por cese de actividad.

La extinción del derecho por transcurso del plazo provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

19.- LANZAMIENTO.

El adjudicatario estará obligado a dejar libre y vacío el inmueble, a disposición de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, reconociendo la potestad de ésta para acordar y ejecutar el desalojo, una vez finalizado el plazo de la explotación originaria. Asimismo, cuando se produzca la extinción de los derechos contractuales por cualquier otra causa prevista en estos pliegos, previa tramitación del expediente correspondiente.

20.- PRERROGATIVAS DE LA SOCIEDAD PÚBLICA CEDENTE.

El Órgano de Contratación ostenta las prerrogativas de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

21.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Serán causas de resolución las señaladas en la legislación civil y mercantil así como en la legislación de Contratos del Sector Público, en la medida en que les sea de aplicación.

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.

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.

22.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.

El presente contrato se rige por las normas de derecho privado. En su virtud, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan tanto en las fases de preparación y adjudicación del contrato, como en la interpretación y cumplimiento del mismo.

Los licitadores, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Zaragoza.

DILIGENCIA:

Texto aprobado por el Consejo de
Administración de la Sociedad Municipal
Zaragoza Vivienda, SLU, en sesión celebrada
el 28 de abril de 2015.