



ORDEN DE FECHA DE FIRMA ELECTRÓNICA, DEL CONSEJERO DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL, POR LA QUE SE APRUEBA EL PLIEGO DE CONDICIONES Y SE CONVOCA EL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEMANIAL PARA LA EJECUCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE VIVIENDAS EN SUELO PÚBLICO, SOBRE DOS PARCELAS UBICADAS EN CALLE LUIS PINILLA SOLIVERES Y EN AVDA. DE CATALUÑA, ANGULAR A RONDA DE LA HISPANIDAD, DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA.

I

El problema de la vivienda no sólo es un problema de déficit de alojamientos que permitan cumplir con el mandato constitucional contenido en el artículo 47 de la Carta Magna (*“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, encargando a los poderes públicos la promoción de las condiciones y el establecimiento de las normas necesarias para hacer efectivo tal derecho”*) y su equivalente en nuestro Estatuto de Autonomía, recogido en el artículo 27 (*“Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a esta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados”*). Antes, al contrario, se trata de un problema demográfico que se proyecta tanto a nivel estatal como a nivel de la Comunidad Autónoma de Aragón, al cual se ha de añadir el imparable y progresivo proceso de envejecimiento poblacional.

Por aplicación de la legislación urbanística (tanto estatal como autonómica) de las últimas décadas, cualquier desarrollo de nuevos suelos está sujeto a una cesión mínima del 10% del aprovechamiento urbanístico a favor de los Ayuntamientos, en la pretensión de que dichas Administraciones territoriales constituyan patrimonios públicos con los que intervenir en el mercado del suelo y la vivienda, así como del suelo destinado a equipamientos con capacidad para atender las necesidades de dotaciones en materia sanitaria, educativa, deportiva, cultural, social o de que cualquier otro ámbito, igualmente sin participación en costes urbanizadores.

En virtud de ello, los Ayuntamientos han adquirido la propiedad, gratuita y sin participación en costes urbanizadores, de los suelos destinados a tales usos de equipamientos (sanitarios, culturales, docentes, asistenciales, deportivos, etc.). Tales suelos, considerados como equipamientos, en ningún caso son susceptibles de ser enajenados.

Como consecuencia de lo anterior, son muchos los municipios que disponen de solares destinados a tal fin (equipamientos públicos), en ocasiones de manera sobreabundante, sobre los que no hay previsión alguna de promover la construcción de edificios para su destino a usos sanitarios, ni docentes, asistenciales, culturales, etc., y ello pasadas incluso décadas desde que están disponibles para ello.

A estos suelos dotacionales les prestó puntual atención la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en su artículo 15, posibilitando, como compatible, su destino a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

En desarrollo de tales previsiones se aprobó, mediante Decreto 128/2024, de 17 de julio, del Gobierno de Aragón, la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas, instrumento que (incorporando determinadas limitaciones que eliminan los contenidos



negativos que derivarían de la lectura directa de la citada ley estatal) permite el uso compatible de suelos dotacionales (tanto estatales como autonómicos o de entidades locales) que sean prescindibles para el cumplimiento de sus fines específicos (sanitarios, educativos, deportivos, etc.), para la construcción de viviendas dotacionales en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Con la finalidad de incrementar la disponibilidad de suelo público, resulta ineludible poner en uso todos aquellos suelos ociosos, es decir, que no están siendo destinados al cumplimiento de ninguna finalidad de utilidad social. Y a este respecto se ha evidenciado como oportuno desarrollar las posibilidades que ofrece la supracitada Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, muy en particular en lo que se refiere a las denominadas viviendas dotacionales públicas, que constituyen el objeto de la ya referida Directriz Especial.

En definitiva, la resolución del “*problema*” de la vivienda y, con ello, de las derivaciones que se originan en materia demográfica y de convivencia intergeneracional, requiere más vivienda, en especial pública. Y para ello resulta oportuna la puesta en valor social del suelo público disponible. Y también de recursos que tiendan a garantizar costes de uso de la vivienda que no superen el 25% de los ingresos de las diferentes unidades de convivencia. Incluso acudiendo a mecanismos de colaboración con el sector privado, se requerirá, igualmente, poner a disposición recursos que garanticen la viabilidad económica de las inversiones aportadas por la iniciativa privada, sin cuya participación difícilmente se pueden poner en marcha planes cuantitativamente suficientes para empezar a encontrar solución a lo que se pretende.

II

La Comunidad Autónoma de Aragón es titular de las parcelas, en su condición de bienes demaniales, que se describen a continuación:

1.- Identificación: Parcela de 5.465,37 m² según datos registrales (5.388 m² según datos catastrales) sita en Arrabal / Picarral, calle Luis Pinilla Soliveres.
Inscripción: Registro de la Propiedad nº 2 de los de Zaragoza, al tomo 2913, folio 1, finca 63827, inscripción 1ª.
Referencia catastral: 7464213XM7176E0001BE.

2.- Identificación: Parcela de 4.344,85 m² según datos registrales (4.331 m² según datos catastrales), sita en Avda de Cataluña, angular a Ronda de la Hispanidad.
Inscripción: Registro de la Propiedad nº 2 de los de Zaragoza, al tomo 3073, libro 1565, folio 114, finca 71511.
Referencia catastral: 8451301XM7185A0001ZM.

La incorporación al Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón de las dos parcelas se produjo en virtud de Decreto 68/2025, de 25 de junio, del Gobierno de Aragón, publicado en el “*Boletín Oficial de Aragón*” número 125, de 2 de julio de 2025, por el que se aceptó la mutación demanial acordada por el Gobierno de Zaragoza en su sesión de 10 de abril de 2025, por cambio de sujeto, de dichas parcelas, estableciéndose que las mismas deberían destinarse a la construcción de viviendas dotacionales públicas si así resultase del ordenamiento jurídico aplicable. El acuerdo de mutación demanial lo manifestaba en los siguientes términos:



Las parcelas objeto de mutación demanial descritas en el apartado primero del presente acuerdo (las que nos ocupan) deberán destinarse a la ejecución del programa MAS VIVIENDA que se está desarrollando en materia de acceso asequible a vivienda pública con el Gobierno de Aragón, al amparo de la Directriz de Ordenación Territorial para Vivienda Dotacional Pública, aprobada en fecha 17 de julio de 2024 y del protocolo firmado el 19 de marzo de 2024, durante el plazo que establezca el instrumento de licitación en concurrencia pública para la colaboración privada destinada a la edificación de las viviendas, a contar desde la firma del documento público en el que se formalice el acuerdo entre el Gobierno de Aragón y el adjudicatario de la licitación.

En el caso de que las referidas parcelas no se destinasen en el plazo señalado, a ninguno de los usos previstos en el ordenamiento jurídico, o dejasen de estarlo posteriormente, se considerará resuelta la cesión, revirtiendo los inmuebles a la Entidad Local con todas sus accesiones y mejoras realizadas, todo ello en los términos previstos en el art. 118 del Decreto 347/2002, del Gobierno de Aragón.

Posteriormente, mediante Decreto 68/2025, de 25 de junio, del Gobierno de Aragón, publicado en el Boletín Oficial de Aragón nº 125, de 2 de julio de 2025, se aceptó la mutación demanial, por cambio de sujeto, a favor de la Comunidad Autónoma de Aragón, de las dos parcelas de referencia, las cuales se destinarán, quedando afectas, a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

Conforme al Decreto 214/2024, de 10 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, corresponde al citado Departamento el ejercicio de las competencias en materia de vivienda y arquitectura.

Con fecha 9 de julio de 2025 el Gobierno de Aragón declaró la compatibilidad de uso de vivienda dotacional pública con otros usos de equipamiento, respecto de ambas parcelas, calificadas como equipamientos de reserva, sitas, la primera en calle Luis Pinilla Solivieres, y la segunda en Avda. de Cataluña angular a Ronda de la Hispanidad, sin que fuera exigible el informe favorable al respecto, por parte de Departamentos competentes en materias específicas (sanidad, educación, bienestar social, deportes, etc.) en atención a lo determinado por la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas, en su artículo 15.3, respecto de los suelos destinados a Equipamiento de Reserva.

III

Teniendo en cuenta que la actuación administrativa pretendida (construcción y explotación de edificaciones destinadas a vivienda pública de alquiler asequible) recae sobre un bien de naturaleza demanial (al concurrir simultáneamente los requisitos de titularidad y afectación a un uso o servicio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón) y tiene por objeto permitir, a quien resulte adjudicatario, el uso privativo de dicho bien inmueble de dominio público para la construcción y explotación de edificaciones destinadas a los reseñados fines de vivienda, ello determina que la figura jurídica a utilizar sea la de concesión demanial, puesto que lo que en definitiva se pretende es autorizar el uso privativo del espacio público, para que éste sea utilizado por el adjudicatario en su propio provecho y con obtención de rentabilidad económica, asumiendo el concesionario la obligación de ejecutar las obras de construcción para su posterior explotación mediante el otorgamiento a los usuarios finales de un derecho de uso.

Una utilización privativa con un claro beneficio del particular que ocupa el espacio



(interés privado) que, no obstante, se vincula a determinadas directrices de la política pública de vivienda impulsada por el Gobierno de Aragón, fijando para ello determinadas condiciones a tenor de lo establecido en el artículo 118.4 del texto refundido de la Ley de Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, del Gobierno de Aragón; garantizando además una adecuada coordinación de las actuaciones patrimoniales públicas, en especial con la política de vivienda (tal y como proclama el artículo 6.b del propio Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, del Gobierno de Aragón), de modo que se promueve un adecuado destino al dominio público permitiendo, a su vez, el acceso a la vivienda de colectivos con necesidades habitacionales específicas. La naturaleza demanial de los suelos, el interés público existente y el beneficio del particular que se obtiene, determinan como negocio jurídico a celebrar, la concesión demanial.

Hemos de hacer especial hincapié en el hecho de que el objeto y causa de la licitación que se pretende, es realizar un negocio jurídico de explotación de propiedades públicas, expresamente excluido de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), en su artículo 9, lo que obliga a aplicar la normativa específica para los negocios jurídicos patrimoniales.

En tanto que operación patrimonial con inversión privada, no resultará de aplicación directa la LCSP (dado que no procede su consideración ni como un contrato de servicios ni como una concesión de servicios, por cuanto no tienen por finalidad realizar actividades propias del giro administrativo, actividad propia o típica de la Administración pública), ya que nos hallamos en presencia de un contrato de gestión patrimonial, pues lo que se pretende es la valorización de las propiedades públicas autonómicas, siendo de aplicación por ende los principios de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y de la Ley del Patrimonio de Aragón, cuyo texto refundido fue aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, del Gobierno de Aragón (en lo sucesivo, TRLPA).

Criterio de la procedencia de la figura de la concesión demanial (y no de un contrato administrativo) ratificado tanto por el informe de la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización de 19 de mayo de 2025 como por el de la Dirección General de Servicios Jurídicos de fecha 5 de junio de 2025.

Atendiendo a la legislación de carácter sectorial, el artículo 31.1 del Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, contempla la concesión demanial como instrumento para la promoción y construcción de vivienda pública en régimen de alquiler, con arreglo al siguiente tenor literal:

“Artículo 31. Especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada.

1. Se considerará oneroso, aunque en su título de constitución no se contemple el abono de canon o precio, el derecho de superficie o concesión demanial que tenga por finalidad la promoción del alquiler asequible o social constituido como consecuencia de la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada”.

Por su parte, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, dispone en su artículo 28 lo siguiente:



“Artículo 28. Criterios orientadores en la gestión de los parques públicos de vivienda.

1. Para la gestión de los parques públicos de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda y sus entes adscritos o dependientes, de conformidad con lo dispuesto en su legislación y normativa de aplicación, y sin perjuicio de los criterios específicos que esta establezca, podrán:

b) Otorgar derechos de superficie o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos”.

Como ha quedado justificado, nos hallamos en presencia de un negocio jurídico de gestión patrimonial, que no se vincula a la prestación de un “servicio público”, sino que lo que pretende es la rentabilidad social del patrimonio público, vinculando dicha explotación a la necesaria estrategia de la empresa adjudicataria en un mercado liberalizado. Con esta modalidad se pretende movilizar inversión privada al servicio de la política pública de acceso digno a la vivienda, garantizando una mayor oferta del mercado de acceso en alquiler a la vivienda de los sectores sociales con más dificultades preservando una adecuada rentabilidad de la empresa privada.

No se pretende, en ningún caso, “mercantilizar” la explotación de los inmuebles (ni de especular con los mismos) sino, garantizando una adecuada remuneración para el concesionario, que asegure la viabilidad de la operación, conforme a unos precios regulados (y no de mercado libre), fomentar la iniciativa de promoción de viviendas con externalidades positivas en los objetivos ambientales y sociales. Para ello, junto al valor de la oferta/proyecto que aporte el posible adjudicatario se tendrá en cuenta la responsabilidad estratégica de la empresa.

La concesión tiene por objeto permitir, a quien resulte adjudicatario, el uso privativo de los terrenos de dominio público objeto de la concesión, para la ejecución del proyecto, que desarrolle, a niveles de Básico y de Ejecución, el anteproyecto que, en cada caso, se presente, como propuesta en la licitación objeto del correspondiente Pliego de Condiciones, para su posterior explotación mediante la cesión de uso a terceros en los términos y con el alcance previsto en la documentación concesional.

El otorgamiento de la concesión no implica cesión al adjudicatario de las facultades dominicales que pertenecen a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón sobre los terrenos de dominio público, sin perjuicio de que el concesionario, en los términos señalados en el TRLPA y en el correspondiente Pliego de Condiciones, ostente durante el plazo de duración de la concesión los derechos y obligaciones del propietario en relación con las construcciones fijas ejecutadas sobre los terrenos concedidos.

Las fincas que se entreguen al concesionario quedarán materialmente afectas a la realización de las actividades de construcción y explotación de viviendas públicas con accesibilidad y sólo podrán destinarse al fin para el que ha sido concedida, o a aquellas actividades complementarias, directamente relacionadas con el mismo, que sean expresamente autorizadas por la Administración concedente. Derivado de todo ello, se justifica el mantenimiento del carácter demanial de los solares objeto de la concesión, condición y calificación que adquirirán también las edificaciones e instalaciones que se construyan o incorporen a lo construido, y los elementos y aparatos que se monten e



incorporen sobre el terreno o en las construcciones concedidas, motivo por el cual la concesión a otorgar no implicará en ningún caso la cesión del dominio al concesionario.

IV

El procedimiento de otorgamiento de la concesión demanial ha de ser tramitado con arreglo a las previsiones contenidas en el texto refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, del Gobierno de Aragón (en adelante, TRLPA).

En cumplimiento de ello, mediante Orden de 5 de mayo de 2025 del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial se acordó el inicio de un expediente para el otorgamiento de una concesión demanial sobre los dos suelos relacionados en el apartado II anterior, propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón, para la construcción y explotación de viviendas dotacionales públicas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 111.2 TRLPA, en defecto de condiciones generales, las concesiones y autorizaciones demaniales se ajustarán a las que establezca la persona titular del departamento al que se encuentren afectados los bienes. Estas condiciones podrán tener un alcance general, para categorías determinadas de autorizaciones y concesiones de competencia del departamento, o establecerse para supuestos concretos.

V

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.3 TRLPA, el uso privativo de los bienes de dominio público que determine su ocupación con obras o instalaciones fijas deberá estar amparado por la correspondiente concesión administrativa.

La competencia para el otorgamiento de la concesión demanial en el presente caso viene atribuida, ex artículo 116 TRLPA, al Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, por ser la persona titular del Departamento al que se encuentran afectadas las parcelas sobre las cuales se ha de otorgar el mencionado título habilitante.

Por imperativo del artículo 115.2 TRLPA, el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia. No obstante, dicho precepto permite el otorgamiento directo en los supuestos previstos en el artículo 52 de dicho cuerpo legal y, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos en las leyes.

Al no hallarnos, en el procedimiento que nos ocupa, ante ninguno de los supuestos mencionados en el referido artículo 52 TRLPA (a cuya lectura nos remitimos), ni haberse acreditado la concurrencia de circunstancias excepcionales que motivasen el otorgamiento de una adjudicación directa al concesionario, ni derivarse así de otra normativa sectorial aplicable, la concesión demanial se otorgará en régimen de concurrencia competitiva, con sometimiento al procedimiento establecido en el art. 118 TRLPA, el cual requiere, entre otros trámites, la previa convocatoria pública, que obligatoriamente habrá de ser publicada en el "*Boletín Oficial de Aragón*" y en la página web



del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de la posibilidad de usar otros medios adicionales de difusión.

En virtud de lo expuesto y en uso de las facultades atribuidas por el artículo 111.2 de la Ley del Patrimonio de Aragón, cuyo texto refundido fue aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, del Gobierno de Aragón,

RESUELVO

PRIMERO. Aprobar el Pliego de condiciones para el otorgamiento, mediante convocatoria pública y en régimen de concurrencia competitiva, de la concesión administrativa demanial para la ejecución y explotación de viviendas en suelo público, sobre parcelas ubicadas, la primera en calle Luis Pinilla Soliveres, y la segunda en Avenida de Cataluña angular a Ronda de la Hispanidad, ambas en el municipio de Zaragoza, las cuales regirán en el procedimiento de adjudicación y en el posterior régimen de uso.

Dicho Pliego, que forma parte de la presente Orden, estará asimismo disponible para su consulta a través de la siguiente dirección electrónica: <https://www.aragon.es/-/concesion-ejecucion-explotacion-viviendas>.

SEGUNDO. Convocar el procedimiento, en régimen de concurrencia competitiva, para el otorgamiento de la concesión demanial para la ejecución y explotación de viviendas en suelo público, sobre parcelas ubicadas en calle Luis Pinilla Soliveres y en Avenida de Cataluña angular a Ronda de la Hispanidad, del municipio de Zaragoza.

TERCERO. El procedimiento de concesión tendrá por objeto la explotación de los dos solares públicos en Zaragoza, propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón, con la naturaleza de bienes demaniales, con la finalidad de ampliar el parque público de vivienda, que son los siguientes:

1.- Identificación: Parcela de 5.465,37 m² según datos registrales (5.388 m² según datos catastrales), sita en Arrabal / Picarral, calle Luis Pinilla Soliveres.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 2 de los de Zaragoza, al tomo 2913, folio 1, finca 63827, inscripción 1ª.

Referencia catastral: 7464213XM7176E0001BE.

2.- Identificación: Parcela de 4.344,85 m² según datos registrales (4.331 m² según datos catastrales), sita en Avda. de Cataluña, angular a Ronda de la Hispanidad.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 2 de los de Zaragoza, al tomo 3073, libro 1565, folio 114, finca 71511.

Referencia catastral: 8451301XM7185A0001ZM.

La concesión tiene por objeto permitir, a quien resulte adjudicatario, el uso privativo de los terrenos de dominio público objeto de la concesión, para la ejecución del proyecto, que desarrolle, a niveles de Básico y de Ejecución, el anteproyecto que, en cada caso, se presente, como propuesta en la licitación objeto del Pliego, para su posterior explotación mediante la cesión de uso a terceros en los términos y con el alcance previsto en la documentación concesional.



Para tal fin, los solicitantes deberán presentar la correspondiente solicitud por medios electrónicos, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, conforme a las estipulaciones previstas en el Pliego.

El plazo para la presentación de proposiciones comenzará el día siguiente al de la publicación de la presente Orden en el “*Boletín Oficial de Aragón*” y finalizará el día 16 de septiembre de 2025.

Las proposiciones se presentarán hasta las 23:59 horas del día 16 de septiembre de 2025, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, accesible a través del siguiente enlace: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>.

La presentación de proposiciones supone por parte del licitador la aceptación incondicional de las cláusulas del Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para concurrir a la presente convocatoria pública.

Los interesados en el procedimiento podrán solicitar información adicional sobre el Pliego y demás documentación complementaria, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, con una antelación mínima de seis (6) días antes de la finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

Finalizado el plazo para la presentación de proposiciones y realizadas, en su caso, las subsanaciones oportunas, se comunicará a los candidatos a través de medios electrónicos el lugar, fecha y hora de apertura de las proposiciones.

CUARTO. Publicar en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en el “*Boletín Oficial de Aragón*” y en la página web del Gobierno de Aragón, la presente convocatoria pública para participar en el procedimiento de otorgamiento de la concesión demanial.

Zaragoza, a fecha de la firma electrónica.

EL CONSEJERO DE FOMENTO, VIVIENDA,
LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

Fdo.: Octavio López Rodríguez



**PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR EN EL OTORGAMIENTO DE LA
CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO PARA LA EJECUCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
VIVIENDAS EN SUELO PÚBLICO. CALLE LUIS PINILLA SOLIVERES Y AVENIDA DE
CATALUÑA ANGULAR A RONDA DE LA HISPANIDAD.**

ÍNDICE

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	3
1.- Objeto, naturaleza y valor estimado.....	3
2.- Administración pública concedente.....	4
3.- Régimen jurídico de la concesión.....	4
4.- Documento concesional.....	4
5.- Plazo de la concesión, canon de la concesión y tasa por ocupación o aprovechamiento del dominio público. Retribución.....	5
6.- Titular de la concesión.....	7
7.- Asignación de las viviendas.....	8
8.- Ayuda a la demanda.....	10
9.- Financiación de las obras y la explotación.....	10
10.- Licencias. Redacción de proyectos. Financiación y posibles ayudas y subvenciones públicas.....	12
11.- Responsable administrativo de la concesión.....	12
CAPÍTULO II. REGLAS DE LA LICITACIÓN.....	13
12.- Procedimiento de adjudicación.....	13
13.- Exigencias de capacidad y solvencia.....	13
14.- Criterios de adjudicación para la selección de la mejor oferta.....	15
15.- Presentación de las proposiciones.....	18
16.- Contenido de los sobres. Documentación.....	19
17.- Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones.....	24
18.- Requerimiento de documentación a aportar por el licitador que hubiera obtenido la puntuación más alta o sucesivos.....	25
19.- Documentación a aportar por el licitador que hubiera obtenido la puntuación más alta o sucesivos.....	25
20.- Análisis de la documentación aportada por el licitador que hubiera obtenido la puntuación más alta o sucesivos. Requerimiento de subsanación.....	27
21.- Propuesta de adjudicación de la Mesa.....	27
22.- Adjudicación de la concesión demanial.....	27
23.- Formalización de la concesión demanial.....	28
24.- Cesión del derecho.....	28
CAPÍTULO III. PREVISIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	29
25.- Condiciones de ejecución de la concesión de explotación demanial.....	29



26.- Plan de trabajo, proyectos básicos y de ejecución. Replanteo	29
27.- Finalización y comprobación de las obras de construcción.	30
28.- Obligaciones del concesionario vinculadas a la explotación.....	31
29.- Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.	34
30.- Uso, mantenimiento y conservación de la construcción.	37
31.- Obligaciones generales del concesionario.	39
32.- Derechos del concesionario derivados del otorgamiento de la concesión demanial.	39
33.- Función de inspección general de la correcta explotación.....	40
CAPITULO IV. PREVISIONES ESPECÍFICAS EN RELACIÓN A LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS	40
34.- Dirección facultativa y oficina de control técnico. Representante de la administración concedente. Director de explotación. Conflicto.	40
35.- Plazo de ejecución de las obras.	42
36.- Modificación del proyecto de ejecución, causas de suspensión.	43
37.- Relaciones valoradas.	43
CAPÍTULO V. PREVISIONES ESPECÍFICAS EN RELACIÓN A LA EXPLOTACIÓN DE LA CONCESIÓN	43
38.- Reglas del contrato de cesión de uso.	43
CAPÍTULO VI. REGLAS DE EJECUCIÓN Y CONTROL	44
39.- Prerrogativas de la Administración.	44
40.- Incumplimientos concesionales. Penalidades por incumplimiento.	45
41.- Subcontratación.	48
42.- Resolución de los conflictos de ejecución.	49
43.- Pólizas de seguros.	50
44.- Licencias, autorizaciones e impuestos.	51
45.- Obligaciones laborales y sociales.	52
CAPÍTULO VII. DE LA EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN	53
46.- Cumplimiento de la concesión y recepción.	53
47.- Causas de extinción anticipada de la concesión.....	53
48.- Aplicación de las causas de extinción de la concesión.....	54
49.- Efectos generales de la extinción de la concesión.....	54
50.- Efectos de la extinción anticipada de la concesión.	55
51.- Reversión y acta de recepción.	57
52.- Desalojo.	57
53.- Devolución de la garantía definitiva de explotación.	58
ANEXO I. BIENES OBJETO DE CONCESIÓN Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	58
ANEXO II. MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA	64
ANEXO III. DECLARACIÓN RESPONSABLE	65



CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

1.- Objeto, naturaleza y valor estimado.

1.1. El objeto de la presente licitación es el otorgamiento de la concesión de dominio público de la explotación de dos solares públicos en Zaragoza, propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón, con la naturaleza de bienes demaniales que se relacionan a continuación, y se describen detalladamente en el Anexo I, con la finalidad de ampliar el parque público de vivienda:

1.- Identificación: Parcela de 5.465,37 m² según datos registrales (5.388 m² según datos catastrales), sita en Arrabal / Picarral, calle Luis Pinilla Soliveres.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 2 de los de Zaragoza, al tomo 2913, folio 1, finca 63827, inscripción 1^a.

Referencia catastral: 7464213XM7176E0001BE.

2.- Identificación: Parcela de 4.344,85 m² según datos registrales (4.331 m² según datos catastrales), sita en Avda. de Cataluña, angular a Ronda de la Hispanidad.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 2 de los de Zaragoza, al tomo 3073, libro 1565, folio 114, finca 71511.

Referencia catastral: 8451301XM7185A0001ZM.

La concesión tiene por objeto permitir, a quien resulte adjudicatario, el uso privativo de los terrenos de dominio público objeto de la concesión, para la ejecución del proyecto que desarrolle, a niveles de Básico y de Ejecución, el anteproyecto que, en cada caso, se presente, como propuesta en la licitación objeto del presente Pliego, para su posterior explotación mediante la cesión de uso a terceros en los términos y con el alcance previsto en la documentación concesional.

El otorgamiento de la concesión no implica cesión al adjudicatario de las facultades dominicales que pertenecen a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón sobre los terrenos de dominio público, sin perjuicio de que el concesionario, en los términos señalados en el texto refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero (en adelante, TRLPA) y en el presente Pliego, ostente durante el plazo de duración de la Concesión los derechos y obligaciones del propietario en relación con las construcciones fijas ejecutadas sobre los terrenos concedidos.

En adelante, la referencia a la "Construcción" englobará lo siguiente: las viviendas, con sus anejos (plaza de aparcamiento y trastero, si los hubiera); así como la urbanización y ajardinamiento interior de la misma y que permanezcan adscritos al edificio. Por su parte, la referencia a las "Viviendas" o a la "Vivienda" incluirá también sus anejos (plaza de aparcamiento y trastero si los hubiera).

Como Anexo I se incluye la descripción completa de las fincas objeto de la presente concesión, incluyendo información urbanística y planos.

1.2. La naturaleza del presente negocio jurídico es de carácter patrimonial.



1.3. El valor del dominio público objeto de la presente concesión es el que se indica a continuación, de acuerdo con la certificación catastral descriptiva y gráfica del objeto de la concesión:

1) Parcela con referencia catastral 7464213XM7176E0001BE: CIENTO VEINTIUN MIL DOSCIENTOS TRES EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (121.203,46 €).

2) Parcela con referencia catastral 8451301XM7185A0001ZM: SETECIENTOS VEINTIDS MIL CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (722.151,61 €).

1.4. El coste de las obras de actualización a la normativa y exigencias técnicas que puedan establecerse deberá ser asumido directamente por el concesionario.

2.- Administración pública concedente.

La Administración pública concedente es la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, a través del Departamento competente en materia de vivienda, en la actualidad el Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez adjudicada la concesión, la supervisión de la concesión para verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente pliego, en relación, tanto con el propio concesionario, como con los destinatarios de las viviendas, se hará a través de la sociedad mercantil autonómica "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.", cuya tutela corresponde al citado Departamento. Las funciones que desarrollará esta mercantil se establecen en la cláusula 11 del presente pliego.

3.- Régimen jurídico de la concesión.

3.1. La naturaleza jurídica del negocio jurídico es la de concesión demanial, otorgada en régimen de concurrencia, siendo de aplicación el TRLPA, y, supletoriamente, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), en relación con lo previsto en el artículo 4 de la misma Ley, la presente concesión se encuentra excluida del ámbito de aplicación de la citada norma de contratación, rigiéndose por su normativa específica anteriormente señalada, salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la LCSP. Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de Derecho Administrativo y en su defecto, las normas de Derecho Privado.

3.2. La concesión se ajustará al contenido del presente Pliego, cuyas cláusulas se considerarán parte integrante del documento concesional, así como a lo establecido en dicho documento. El desconocimiento de lo establecido en dichos documentos no exime al concesionario de la obligación de su cumplimiento. En caso de discrepancia entre el contenido de este Pliego y el de cualquiera de los restantes documentos concesionales, prevalecerá el contenido de este Pliego.

4.- Documento concesional.



El documento concesional que se otorgue se ajustará al contenido del presente Pliego, cuyas cláusulas se considerarán parte integrante del mismo, no pudiendo incluirse en aquél estipulaciones distintas a las del pliego, sin perjuicio de que se concreten determinados aspectos conforme a la proposición presentada por el adjudicatario.

Las obligaciones concesionales tendrán carácter de esencial en todo lo relacionado a la correcta explotación del bien, en especial la adaptación de los inmuebles para la correcta explotación en el plazo máximo previsto en el Proyecto Técnico de Concesión.

5.- Plazo de la concesión, canon de la concesión y tasa por ocupación o aprovechamiento del dominio público. Retribución.

5.1. La concesión se otorga por un plazo máximo de 75 años, contado desde la fecha de su formalización en documento administrativo, sin perjuicio de la reducción de plazo que pudiera proponer cada licitador.

5.2. Los terrenos de dominio público se otorgan sin obligación de pago de canon alguno a la Administración Concedente por parte del concesionario, en consideración de que existen razones de interés público para ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 115.5 TRLPA, que dispone que las concesiones de uso privativo podrán ser gratuitas, no estando sujetas a tasa cuando, aun llevando aparejada una utilidad económica para el concesionario, su aprovechamiento entrañe condiciones que anule o hagan irrelevante aquella.

Todo ello, atendiendo a la función social y marcado interés público de la actividad que se compromete a desarrollar el concesionario durante toda la vida de la concesión, a los retornos esperados, a la actual situación del mercado de vivienda, así como a las exigencias contempladas en el presente Pliego y demás documentación concesional relativas a la construcción y su adecuado mantenimiento durante la vida de la Concesión, y especialmente teniendo en cuenta que el objetivo perseguido es la optimización en el precio final que abonen los usuarios de las viviendas.

5.3. Vencido el periodo de vigencia de la concesión, la Comunidad Autónoma de Aragón recibirá la propiedad de todo lo construido en virtud de ese título jurídico.

5.4. El concesionario tendrá derecho a percibir una retribución por la explotación de la Construcción de acuerdo con lo siguiente:

a) El concesionario, conforme a los riesgos transferidos, podrá explotar la construcción completa de las viviendas, de acuerdo con el planeamiento urbanístico y demás normas que resulten aplicables.

b) El concesionario concretará en su oferta el valor en euros del metro cuadrado por superficie útil en alquiler de vivienda y anejos (suma del precio de la vivienda + precio del garaje + precio del trastero, si los hubiera), a abonar por los usuarios por la cesión del uso de las viviendas.

Cuando se trate exclusivamente de vivienda, dicho importe en ningún caso podrá exceder mensualmente de 11,75 €/m² útil de vivienda, en las siguientes tipologías, cuyo cumplimiento, en cuanto a los diferentes porcentajes, deberá cumplirse para el conjunto de los dos emplazamientos:



- Viviendas de un dormitorio. Deberán representar no menos del 15%, ni más del 25%, de las viviendas totales y estarán integradas, al menos, por cocina (mínima superficie útil 7 m²), salón comedor (mínima superficie útil 16 m²), dormitorio doble (mínima superficie útil 10 m²) y cuarto de baño (mínima superficie útil 3,5 m²). Los espacios de cocina y salón comedor podrán estar integrados en un solo espacio, cuya superficie útil mínima será de 23 m². La superficie útil interior total de la vivienda no podrá superar los 45 m².

- Viviendas de dos dormitorios. Podrán representar hasta el 65% del número total de viviendas propuestas, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente. Su composición se corresponderá con la referida para las de un dormitorio, si bien el conjunto de salón comedor más cocina contará con una superficie útil mínima de 26 m², y contará con un segundo dormitorio, que podrá ser sencillo, de superficie útil mínima de 6 m². La superficie útil interior total de la vivienda no podrá superar los 65 m².

- Viviendas de tres dormitorios. Serán, al menos, el 10% del número total de viviendas propuestas, sin que puedan superar el 25% de ese total. Su composición se corresponderá con la requerida para las de dos dormitorios, contará con un tercer dormitorio, que también podrá ser sencillo, de otros 6 m² de superficie útil mínima, y con un aseo complementario del baño, de superficie útil mínima de 2,5 m². La superficie útil interior total de la vivienda no podrá superar los 77 m².

c) Al importe resultante de la mensualidad máxima ofertada para la vivienda, se añadirá, en su caso, la cantidad correspondiente a la plaza de aparcamiento y trastero vinculados a la vivienda, según lo siguiente:

- En el supuesto de que las viviendas incluyan trastero, el precio máximo mensual de este anejo será de 6,15 €/ m² útil, y su superficie útil máxima será de 5,00 m².

- En el supuesto de que las viviendas incluyan garaje, el precio máximo mensual de este anejo será de 6,15 €/ m² útiles, y su superficie útil máxima será de 15 m², a los solos efectos de determinación de renta mensual, lo que no impedirá que, por razones de distribución espacial, las plazas tengan una superficie útil superior.

5.5. La renta mensual exigible, en euros del metro cuadrado por superficie útil de vivienda y anejos (Suma de vivienda + garaje + trastero, estos dos últimos si lo hubiera) se revisará anualmente, de acuerdo con el índice de referencia para la actualización de los contratos de arrendamiento de vivienda vigente en cada momento (actualmente, Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda), contando como fecha de inicio la correspondiente a la de perfeccionamiento de la adjudicación de la Concesión.

La actualización se aplicará cuando se cumpla la anualidad del contrato, sin que proceda su realización por años naturales.

Sólo podrá superarse el precio por m² ofertado cuando así lo acuerde el Gobierno de Aragón, a solicitud del concesionario y como instrumento de reequilibrio de la Concesión, cuando ésta sea procedente.

Será repercutible a los usuarios la suma de los gastos comunes correspondientes a mantenimiento y limpieza de zonas comunes y aparcamientos, consumos de las mismas zonas, el Impuesto de Bienes Inmuebles, impuesto de gestión de residuos urbanos y



cualesquiera otros relacionados con el uso ordinario del inmueble, tales como badenes, seguros de responsabilidad civil, incendios, etc., que no podrá exceder de un 15 por 100 del precio a abonar por el arrendatario atribuible a sus espacios privativos (vivienda y, en su caso, garaje y trastero).

Cada interesado deberá especificar en su propuesta los conceptos que incluyen como gastos comunes que, como mínimo deberán comprender los señalados en el párrafo anterior. Igualmente, el porcentaje que proponen que represente respecto del precio a pagar por los espacios de uso privativo.

5.6. En el caso de que el adjudicatario no hubiera hecho uso de la posibilidad de crear una sociedad mercantil específica para la explotación de la Concesión, deberá separar contablemente los ingresos provenientes de las mensualidades o contraprestaciones abonadas por los usuarios de las Viviendas.

6.- Titular de la concesión.

6.1 El titular de la concesión será el propio adjudicatario. El otorgamiento de la concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes para el desarrollo de la actividad a la que deberán destinarse los terrenos objeto de la concesión, ni del pago de los tributos que le resulten de aplicación, que correrán todos de cuenta del concesionario.

6.2 No obstante lo anterior, se admite la posibilidad de que los candidatos, al formular su oferta, asuman el compromiso de constituir una sociedad mercantil con las características indicadas en el párrafo siguiente, que asumirá en tal caso la condición de concesionaria del dominio público (con los derechos y obligaciones anejos al título concesional) a partir de su efectiva constitución.

6.3. Las características de la sociedad mercantil titular de la concesión serán las siguientes:

El adjudicatario de la concesión que hubiera asumido en su oferta el compromiso de constituir una sociedad mercantil para que ostente la condición de concesionaria, deberá constituir la en el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente al de notificación de la adjudicación de la concesión a su favor.

Se tratará de una sociedad mercantil, con limitación de responsabilidad para sus socios, y cuyos fines, objeto o ámbito de actividades sean los propios de las prestaciones objeto de la concesión. La nueva sociedad constituida deberá suscribir con la Administración concedente el documento de formalización de la concesión y será, en consecuencia, la titular de ésta.

La sociedad concesionaria se constituirá, en su caso, con observancia de las disposiciones legales que resulten de aplicación y deberá cumplir, además, con las siguientes determinaciones básicas:

a) El objeto social consistirá en la realización del objeto a que se refiere la cláusula 1, pudiendo comprender, asimismo, las actividades accesorias correspondientes.

b) El capital social deberá estar íntegramente suscrito necesariamente por el concesionario. En el caso de tratarse de una agrupación de licitadores, suscribirán cada



uno de ellos el capital social en la nueva sociedad en la proporción indicada en su oferta.

c) Los Fondos Propios mínimos ascenderán al 5% del presupuesto de ejecución de las obras ofertado correspondiente al proyecto de licitación, debiendo estar completamente desembolsado con anterioridad a la fecha de puesta en explotación de las viviendas construidas sobre los terrenos objeto de la concesión.

d) Se deberán comunicar al órgano concedente con carácter previo los cambios de titularidad sobre el capital que, una vez constituida la sociedad, se pretendan llevar a cabo.

En el caso de que dichos cambios supongan un cambio de control, se considerará que se produce una cesión de los derechos y obligaciones dimanantes de la concesión y se aplicará lo dispuesto en el artículo 214 de la LCSP. De este modo, si la transmisión implica un cambio de control sobre el contratista, esa cesión de participaciones debe ser equiparada a una cesión contractual, a los efectos de su autorización de acuerdo con lo previsto en el artículo 214 LCSP. Los socios que hayan concurrido de forma conjunta a la licitación, acreditando su solvencia, unida en su caso a la de otras entidades, deberán mantenerse como socios mayoritarios, teniendo el control de la sociedad concesionaria que se hubiera constituido ad hoc, sin perjuicio de que puedan hacer transmisiones de sus participaciones, que deberán ser comunicadas a la Administraciones. En el caso de que esas transmisiones supongan pérdida de su posición conjunta de dominio, se considerará una cesión del contrato, sometida al artículo 214 LCSP y que, por tanto, requiere:

- Que el órgano de contratación autorice, de forma previa y expresa, la cesión.
- Que el cedente tenga ejecutado al menos un 20 por 100 del importe del contrato o que haya efectuado su explotación durante al menos una quinta parte del plazo de duración del contrato.
- Que el cesionario tenga capacidad para contratar con la Administración y la solvencia que resulte exigible en función de la fase de ejecución del contrato, debiendo estar debidamente clasificado si tal requisito ha sido exigido al cedente, y no estar incurso en una causa de prohibición de contratar.
- Que la cesión se formalice, entre el adjudicatario y el cesionario, en escritura pública.

e) El ejercicio social será coincidente con el año natural.

f) No podrán incorporarse en los estatutos de la nueva sociedad prescripciones que contravengan lo establecido en el presente Pliego.

g) La sociedad adoptará como modelo de contabilidad el Plan General de Contabilidad vigente en el momento de la convocatoria de la licitación.

7.- Asignación de las viviendas.

7.1. El concesionario procederá a la asignación de las viviendas construidas, en régimen de alquiler, conforme a los siguientes criterios:

a) Las viviendas deberán destinarse exclusivamente a residencia habitual de la persona arrendataria y su unidad de convivencia, que deberá constar en el contrato.



- b) La persona arrendataria deberá ser mayor de edad o estar emancipada legalmente.
- c) La persona arrendataria deberá estar empadronada o haber estado empadronada en el municipio 2 de los últimos 5 años. En el caso de ausencia de demanda o si ésta no sea suficiente por empadronados en el municipio podrá abrirse libremente a cualquier persona que cumpla con el resto de los requisitos establecidos.
- d) No podrán resultar arrendatarios quienes, a la fecha de formalización del contrato, sean propietarios de otra vivienda, en el mismo municipio de Zaragoza, adecuada a las necesidades de la unidad de convivencia. Tampoco si cualquier otro miembro de dicha unidad fuese propietario de otra vivienda, en el mismo término municipal, adecuada a tales necesidades, también en el término de Zaragoza.
- e) Se establecerá como requisito que los ingresos ponderados de la unidad de convivencia deberán estar en el rango comprendido entre 2,5 y 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Únicamente en el supuesto de que los demandantes de vivienda que cumplan este requisito fuesen menos que el número total de viviendas, podrá excepcionarse para el resto la exigencia de la condición de ingresos máximos, sin que en ningún caso los ponderados puedan superar en más de 8 veces el IPREM.

Para determinar los ingresos ponderados, se aplicarán al IPREM los siguientes coeficientes multiplicadores respecto de los ingresos efectivos:

Nº miembros unidad de convivencia	Coficiente
1	1
2 o más	0,80

A las unidades de convivencia en las que uno de sus miembros sea una persona con discapacidad en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se les aplicará un coeficiente adicional de 0,8.

El coeficiente de la cuantía del IPREM se aplicará realizando una operación de división entre dicha cuantía y el coeficiente que corresponda.

- f) Dado el objetivo prioritario de la concesión, inicialmente se reservará al menos el 80% de las viviendas para su arrendamiento a jóvenes, entendiéndose por tales a menores de 40 años, en el momento de presentar la solicitud.

Este requisito no será exigible en el caso de que el concesionario, a partir de los seis meses siguientes a la licencia de primera ocupación, o título equivalente, justificase que los demandantes efectivos de vivienda, incluidos en tal grupo de edad, no alcanzaran a representar el referido porcentaje del 80%.

7.2. Los interesados en acceder a una de las viviendas en régimen de alquiler, presentarán una declaración responsable del cumplimiento de los requisitos anteriores, sin perjuicio de que la Administración Autonómica, a través de la sociedad mercantil autonómica "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U." lleve a cabo las verificaciones que estime oportunas, pudiendo requerir, a tales efectos, la última declaración de IRPF de esos interesados.



8.- Ayuda a la demanda.

8.1. La Administración autonómica contemplará ayudas a la demanda para los arrendatarios de viviendas objeto de esta concesión, con sometimiento a las siguientes reglas:

- 1) Sólo podrán obtener ayuda los inquilinos con ingresos ponderados comprendidos entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM.
- 2) Los inquilinos que, cuando soliciten el acceso a la vivienda, tengan menos de 40 años, podrán tener esta ayuda por un período máximo de 15 años.
- 3) En relación con una misma vivienda, la ayuda no se prolongará durante más de 30 años, en cómputo global del tiempo que la hubieran percibido sus sucesivos inquilinos.

8.2. Las ayudas, en la cuantía que se detalla a continuación, se entregarán directamente al concesionario con periodicidad anual, según ejercicios vencidos.

8.3. Las ayudas a la demanda que aportará la Administración Autonómica serán del 40% de la renta para ingresos ponderados de la unidad de convivencia de 2,5 veces el IPREM y del 20% de la renta para ingresos ponderados de 4,5 veces el IPREM. Para los ingresos entre uno y otro límite el porcentaje de ayuda sobre la renta a pagar se determinará mediante la expresión $40-10D$, donde D es la diferencia entre el número de veces que cada renta ponderada supera el IPREM y el mínimo considerado de 2,5 veces.

Si la unidad de convivencia tiene ingresos ponderados superiores a 4,5 veces el IPREM, la Administración Autonómica no aportará cantidades en concepto de ayuda a la renta.

La Administración Autonómica, podrá comprobar, en cualquier momento, que la unidad de convivencia reúne los requisitos para recibir esta ayuda, y, en su caso, reclamará directamente a esa unidad el reintegro de lo percibido indebidamente, y los daños y perjuicios que se hubieran generado.

8.4. La duración máxima de las ayudas a la demanda que aportará el Gobierno de Aragón no podrán extenderse, para cada vivienda, más allá de 30 años a contar desde el primero en que se hiciese efectiva. Ningún beneficiario de las mismas tendrá derecho a obtenerlas por plazo superior a 15 años.

9.- Financiación de las obras y la explotación.

9.1. La ejecución de las obras y su posterior explotación serán financiadas completamente (con fondos propios o ajenos) por el concesionario o, en su caso, por la mercantil a constituir, sin perjuicio de que pudiera percibir, en su caso, las ayudas y subvenciones públicas que en cada momento puedan resultar de aplicación, y siempre que reúna los requisitos exigidos para ello, dejando a salvo lo previsto en el apartado 9.3 de este pliego.

El concesionario podrá recurrir a la financiación privada para hacer frente a sus obligaciones relacionadas con la ejecución y cumplimiento de la concesión.

9.2. El concesionario podrá obtener financiación en los siguientes términos:



a) No se exige una determinada proporción entre fondos propios y financiación ajena, sin perjuicio de la obligación de mantener el capital social mínimo exigido en este Pliego en la sociedad mercantil de nueva constitución por los adjudicatarios, si hubieran optado por esta modalidad organizativa.

b) Cuando la financiación ajena se obtenga de entidades de crédito, deberá comunicarse al órgano concedente la efectiva suscripción de los documentos de financiación. En los mismos términos se procederá cuando se otorguen préstamos subordinados o participativos por los socios de la sociedad concesionaria.

c) Los fondos que se obtengan a través de financiación ajena, deberán destinarse a inversiones o deudas que guarden relación con la concesión.

d) Previa comunicación a la Administración concedente, podrá hipotecarse la concesión en garantía de deudas que guarden relación con la concesión.

Igualmente, podrán hipotecarse los derechos reales sobre las obras, construcciones e instalaciones realizadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la concesión, como garantía de los préstamos contraídos por el concesionario con la finalidad de financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones o instalaciones de carácter fijo situadas sobre la dependencia demanial ocupada, con autorización previa de la Administración concedente.

Las hipotecas que el concesionario constituya deberán extinguirse con carácter previo a la finalización de la concesión.

9.3. A fin de garantizar la disponibilidad de viviendas públicas con rentas asequibles, la Comunidad Autónoma contribuirá en la financiación de la ejecución de las obras mediante una aportación mensual de 2 €/m² construido sobre rasante, en uso vivienda, revisable anualmente conforme al IPC, que solo se extenderá durante los primeros 15 años, a contar desde que se formalice la licencia de primera ocupación, o título equivalente. Se abonará al concesionario con periodicidad anual, según ejercicios vencidos.

9.4. Con relación a la parcela sita en Avda. Cataluña angular a Ronda de la Hispanidad, atendiendo a la presumible necesidad de ejecutar obra de urbanización, siquiera parcial para garantizar accesibilidad adecuada y disponibilidad de servicios urbanísticos, de manera anticipada respecto de las que deben costear los propietarios del ámbito en que la misma se encuentra (Área de Intervención F-54.1), la Comunidad Autónoma contribuirá mediante una aportación mensual complementaria de otros 0,15 €/m² construido sobre rasante en la misma, en uso vivienda, revisable anualmente conforme al IPC, que solo se extenderá durante los primeros 15 años, a contar desde que se formalice la licencia de primera ocupación, o título equivalente. Se abonará al concesionario con periodicidad anual, según ejercicios vencidos.

El anteproyecto que presenten los licitadores, y los proyectos Básico y de Ejecución que lo desarrollen, por parte del adjudicatario, deberán contemplar las obras correspondientes a esta urbanización parcial y anticipada.

La ayuda complementaria a que se refiere este apartado (0,15 €/m² y mes) quedará sin efecto en el caso de que la Junta de Compensación obligada a ejecutar a su cargo la urbanización integral del ámbito, iniciase las correspondientes obras antes, o



simultáneamente, a la ejecución de las obras de edificación de las viviendas objeto de la concesión que nos ocupa.

10.- Licencias. Redacción de proyectos. Financiación y posibles ayudas y subvenciones públicas.

10.1. Las Viviendas objeto de explotación deberán obtener el título habilitante oportuno, en cumplimiento del PGOU y demás normativa sectorial y autonómica, de aplicación que afecte al terreno en concesión. Para ello, el titular de la concesión deberá presentar los preceptivos proyectos básico y de ejecución, necesarios para la tramitación de la autorización administrativa que resulte exigible para el inicio de las obras. En el anteproyecto que se presente en el procedimiento de licitación deberán señalarse aquellos aspectos necesarios para que su posterior desarrollo como Proyectos Básico y de Ejecución cumpla toda la normativa vigente.

En los términos señalados en este Pliego, el adjudicatario deberá presentar, en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la fecha de formalización en documento administrativo de la concesión, el proyecto básico correspondiente a las obras que se pretenden, para el inicio de los trámites necesarios para la obtención del título habilitante necesario para su autorización, así como el proyecto de ejecución, en el plazo máximo de otros tres meses a contar desde el acuerdo que suponga la aprobación del proyecto básico.

El proyecto de ejecución correspondiente deberá presentarse en el plazo máximo de otros tres meses a contar desde el acuerdo que suponga la aprobación del proyecto básico.

Atendiendo al excepcional interés público de la construcción de las viviendas que justifica el procedimiento de concesión, la autorización administrativa para su construcción se otorgará por la Administración Autonómica conforme a lo previsto en el artículo 240 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

10.2. La construcción de las viviendas sobre los terrenos objeto de la Concesión y los costes asociados a su posterior explotación, conservación y mantenimiento, serán enteramente sufragados por el concesionario, sin perjuicio de lo previsto en los apartados 9.3 y 9.4 de este Pliego. A tal efecto, el concesionario podrá obtener la financiación ajena que estime necesaria a tal fin, de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego.

Igualmente, podrá obtener, si reuniera los requisitos para ello, las subvenciones y ayudas a la construcción de las viviendas que en cada momento puedan otorgar las distintas Administraciones competentes sobre la materia tanto de la Administración del Estado como las provenientes de Fondos Europeos, siendo compatibles entre sí.

Además, los usuarios de las viviendas podrán obtener las ayudas que correspondan atendiendo a la regulación que resulte aplicable en cada momento, con la limitación de que, en ningún caso, las ayudas que pudiera recibir la unidad familiar podrán superar las que pueda entregar la Administración Autonómica conforme a este pliego.

11.- Responsable administrativo de la concesión.



Para supervisar la correcta ejecución de las obras de construcción de las viviendas, su posterior explotación, y, en general, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión, el Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial designa a la sociedad mercantil autonómica “Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U”, que se encuentra bajo su tutela.

“Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U”, tendrá la condición de entidad colaboradora con la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón en la gestión de esta concesión, y, durante la vigencia de la concesión, se ocupará de verificar el cumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones que resultan del presente pliego y verificará el cumplimiento de los requisitos de las ayudas a la demanda a las que puedan acceder los inquilinos, realizando las oportunas propuestas al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón.

Entre las funciones de la citada mercantil estará la supervisión e inspección de la correcta explotación, incluyendo lo siguiente:

- a) Dictar las instrucciones necesarias para asegurar la correcta realización de la actividad.
- b) Supervisar y verificar el cumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones asumidas en virtud de la concesión, informar al órgano concedente de los eventuales incumplimientos y, en su caso, proponer la resolución de la concesión o la imposición de penalidades.

CAPÍTULO II. REGLAS DE LA LICITACIÓN.

12.- Procedimiento de adjudicación.

El otorgamiento de la concesión se efectuará en régimen de concurrencia, según lo establecido en los artículos 115.2 y 118 TRLPA, y se utilizará como sistema de adjudicación el concurso.

Los interesados en el procedimiento podrán solicitar información adicional sobre el Pliego y demás documentación complementaria, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, con una antelación mínima de seis (6) días antes de la finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

13.- Exigencias de capacidad y solvencia.

13.1. Podrán optar a la adjudicación de la presente concesión las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y que acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, de conformidad con lo establecido en este pliego.

En el caso de personas jurídicas, los licitadores deberán presentar la documentación que acredite debidamente que la actividad que pretenden ejercer en el bien y a cuyo fin se otorga la concesión, está comprendida dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, le sean propios.



Los candidatos podrán presentar su oferta en su propio nombre y derecho, o bien podrán formular compromiso de constitución de una nueva sociedad que será la titular de la concesión demanial del presente pliego. Dicha sociedad de nueva constitución, en su caso, adoptará la forma de sociedad de responsabilidad limitada, debiendo estar controlada por el licitador, para lo cual ostentará la mayoría de su capital social y de sus miembros de su órgano de administración.

13.2. No podrán participar en la licitación aquellas empresas que gestionen fondos mediante sociedades *offshore* o estén domiciliadas en países calificados como “paraísos fiscales”. Asimismo se aplicarán las previsiones del Reglamento (UE) nº 2022/1031, sobre el acceso de los operadores económicos, bienes y servicios de terceros países a los mercados de contratos públicos y de concesiones de la Unión, así como sobre los procedimientos de apoyo a las negociaciones para el acceso de los operadores económicos, bienes y servicios de la Unión a los mercados de contratos públicos y de concesiones de terceros países (más conocido como Instrumento de contratación internacional o ICI).

13.3. Acreditación de la solvencia técnica, económica y financiera.

Para la acreditación de la solvencia económica y financiera de las empresas se aportará declaración de que la suma de la cifra de negocio de los tres últimos años sea superior a los 10.000.000 euros.

Para la acreditación de la solvencia técnica o profesional de las empresas se aportará declaración responsable del empresario, que justifique:

- a) Que la actividad que se pretende ejercer sobre el bien demanial, y a cuyo fin se otorga la concesión, está comprendida dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, le sean propios, o en el epígrafe correspondiente del IAE en que el empresario individual esté dado de alta.
- b) Experiencia al menos en una construcción y gestión de viviendas o alojamientos en arrendamiento.
- c) Una descripción del equipo técnico y unidades técnicas participantes en la concesión, estén o no integrados directamente en la empresa concesionaria.
- d) Una declaración que indique el promedio anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los últimos tres años.
- e) Una declaración del material, instalaciones y equipo técnico de que disponga el empresario para el cumplimiento de las condiciones de la concesión.
- f) Una declaración de las medidas adoptadas por los empresarios para controlar la calidad, así como de los medios de estudio y de investigación de que dispongan tanto durante la realización de las obras como durante la explotación del servicio.



14.- Criterios de adjudicación para la selección de la mejor oferta.

Los criterios de adjudicación de la Concesión son los siguientes:

Criterios de adjudicación de la propuesta técnica sujeta a valoración previa.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	PONDERACIÓN	DESGLOSE DE CRITERIOS DE VALORACIÓN
1º Anteproyecto, programa y calidad de la construcción	Total: 0-42 puntos	
1) Memoria descriptiva y justificativa de las soluciones adoptadas y del cumplimiento de condiciones urbanísticas	0-3 puntos	¿Cuenta con memoria descriptiva y justificativa? 1 punto ¿Cumple condiciones urbanísticas? 2 puntos
2) Planos individualizados de distribución de los diferentes tipos de vivienda contemplados. Memoria que contenga superficie útil y construida por plantas. Definición de los servicios comunes, si los hubiera, plantas en las que se ubican. No podrá incluirse ningún dato que de forma directa o indirecta puedan hacer referencia al incremento del número de viviendas propuesto (sobre el mínimo exigido), y que serán objeto de valoración en el sobre número 3. El incumplimiento de lo establecido en ese apartado dará lugar al rechazo de la propuesta	0-10 puntos	¿Contiene superficie útil y construida por plantas? 5 puntos ¿Define servicios comunes y existe distribución de estos por plantas? 5 puntos ¿Incluye información de nº de viviendas? Se rechaza propuesta En caso de que las soluciones planteadas no se ajusten a la normativa aplicable, se deducirán 0,5 puntos por cada falta de alineamiento con dicha normativa que se detecte (p.ej. viviendas que no cumplan normativa de habitabilidad)
3) Planos de las diferentes plantas proyectadas, alzados y, si lo estima oportuno el licitador, infografías interiores y exteriores. Así como plano de implantación de la parcela y relación con el entorno. En los planos de las diferentes plantas deberán quedar reflejados los sistemas de comunicación vertical y, selectivamente, la distribución de algunas de las viviendas proyectadas en cada planta, sin que en ningún caso pueda inferirse el número total de viviendas propuestas, a cuyo fin deberán dejarse en blanco los espacios suficientes que impidan conocer tal número	0-20 puntos	¿Contiene planos de las diferentes plantas proyectadas, alzados? 7 puntos ¿Contiene infografías? 3 puntos ¿Contiene plano de implantación de la parcela y relación con el entorno? 5 puntos ¿Quedan reflejados los sistemas de comunicación vertical y, selectivamente, la distribución de algunas de las viviendas proyectadas? 5 puntos En caso de que las soluciones planteadas no se ajusten a la normativa aplicable, se deducirán 0,5 puntos por cada falta de alineamiento con dicha normativa que se detecte (p.ej. rellanos de escalera no accesibles)
4) Avance del presupuesto con costes de la ejecución de la obra, desglosado por capítulos, incluyendo la urbanización de la parcela	0-2 puntos	Propuesta con mayor presupuesto= 2 puntos. Resto = 2 x presupuesto propuesto / mayor presupuesto Se restarán 0,5 puntos si en el presupuesto faltan capítulos imprescindibles (p.ej. gestión de residuos, seguridad y salud...) Se considerará el presupuesto total



5) Aplicación de procedimientos en orden a mejorar los rendimientos energéticos del edificio. Utilización de criterios medio ambientales en el diseño y en las instalaciones del edificio	0-3 puntos	Propuesta con mayor nº de procedimientos y criterios (suficientemente acreditados) = 3 puntos Resto = 3 x nº procedimientos y criterios / mayor nº procedimientos
6) Programa de la obra. Cronograma hasta la puesta en servicio del edificio, referido a los 24 meses que se establecen como máximo en el presente pliego. No podrá figurar información que permita deducir la mejora que al respecto se propone y se entenderá que, en caso de propuesta de reducción, será proporcional a lo expuesto en este cronograma.	0-2 puntos	¿Cuenta con cronograma completo? 2 puntos Se restarán 0,5 puntos si el cronograma está incompleto y/o 0,5 puntos si contiene errores
7) Diseño de los alojamientos y zonas comunes: Memoria en referencia a que al menos en el 4 % del número total de las viviendas se garantiza el acceso y uso a personas con movilidad reducida o en situación de limitación. Se especifiquen las medidas de seguridad del edificio y se haga referencia al diseño de las zonas de uso común que facilite la durabilidad y el mantenimiento sencillo y de bajo coste.	0-2 puntos	a) Propuesta con mayor % viviendas accesibles = 1 punto Resto = 1 x porcentaje propuesto / mayor % b) ¿Cuenta con descripción de medidas de seguridad y diseño de zonas de uso común? 0.5 + 0.5 puntos
2º Proyecto de Gestión y explotación de la construcción	Total: 0-6 puntos	
Propuesta de gestión y conservación del edificio Se valorará:		
1) Oferta de servicios complementarios a los que puedan acceder los inquilinos	0-2 puntos	Propuesta con mayor oferta de servicios complementarios a los que puedan acceder los inquilinos = 2 puntos Resto = 2 x oferta / mayor oferta
2) Sistemas de información y atención que contribuyan a la mejor tecnología de gestión de la edificación	0-2 puntos	Propuesta con mayor número de sistemas de información = 2 puntos Resto = 2 x nº de sistemas / mayor número de sistemas
3) Plan Integral de gestión del edificio	0-2 puntos	¿Cuenta con Plan Integral de gestión del edificio? 2 puntos
TOTAL	TOTAL: 0-48 PUNTOS	

Criterios de adjudicación de la propuesta sujeta a valoración posterior.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	FÓRMULA	PONDERACIÓN
---------------------------	---------	-------------



<p>1.- Reducción de los precios de alquiler</p> <p>Viviendas: Se otorgarán 22 puntos a la propuesta con la renta media más baja, por m² útil de vivienda, y al resto se les otorgará la puntuación que proporcionalmente les corresponda de acuerdo a la fórmula expresada.</p> <p>Aparcamientos y trasteros: Se otorgarán 5 puntos a la propuesta con la renta más baja por alquiler de aparcamientos y trasteros, si los hubiera, y al resto se les otorgará la puntuación que proporcionalmente les corresponda de acuerdo a la fórmula expresada.</p> <p>Documentación: Propuesta de reducción de los precios de alquiler de las viviendas por m² útil (incluido en su caso el trastero), y aparcamientos y trasteros. Aún cuando se propusieran mayores reducciones de precio, la máxima que se valorará será la del 15% respecto de los tipos propuestos en el presente pliego.</p>	<p>Formula viviendas tipo:</p> <p>$P_n = 22 \times O_n / O_b$</p> <p>En donde: Pn = puntuación a asignar On = Reducción de la propuesta que se valora Ob = Reducción de la propuesta más baja respecto del tipo</p> <p>Formula aparcamiento y trastero:</p> <p>$P_n = 5 \times O_n / O_b$</p> <p>En donde: Pn = puntuación a asignar On = Reducción de la propuesta que se valora Ob = Reducción de la propuesta más baja respecto del tipo.</p>	<p>Total: 0- 27 puntos</p> <p>0-22 puntos</p> <p>0-5 puntos</p>
<p>2.- Incremento del número de viviendas proyectadas sobre el mínimo exigido en este pliego. Se otorgarán 10 puntos a la propuesta con mayor número de viviendas de incremento sobre las señaladas en el tipo, y al resto se les otorgará la puntuación que proporcionalmente les corresponda de acuerdo a la fórmula expresada.</p> <p>Documentación: Propuesta de incremento del número de viviendas proyectadas sobre el mínimo exigido y que deberá</p>	<p>Se valorará según la expresión</p> <p>$P_n = 10 (O_n / O_b)$</p> <p>En donde: Pn = puntuación a asignar On = Incremento de viviendas propuestas Ob = Mayor incremento de viviendas propuestas por algún licitador.</p>	<p>Total</p> <p>0-10 puntos</p>



justificarse incorporando plantas de distribución de los espacios destinados a este uso.		
<p>3.- Reducción del plazo de ejecución de las obras, a contar desde que se disponga del título habilitante para iniciarlas. Se otorgarán 15 puntos a la propuesta que ofrezca mayor plazo de reducción en la ejecución de obras y al resto se les otorgará la puntuación que proporcionalmente les corresponda de acuerdo a la fórmula expresada.</p> <p>Documentación: Cronograma de la ejecución de obras ajustado a la propuesta de plazos de cada licitador. Aún cuando se propusieran mayores reducciones de plazo, la máxima que se valorará será la de cuatro meses.</p>	<p>Se valorará según la expresión</p> <p>Pn = 15 (On / Ob)</p> <p>En donde: Pn = puntuación a asignar On = número de meses completos en que se reduce el plazo de ejecución por cada licitador Ob = Reducción de meses completos que se propone por la mejor oferta.</p>	<p>Total</p> <p>0-15 puntos</p>
TOTAL		52 PUNTOS

15.- Presentación de las proposiciones.

15.1. Sin perjuicio de la utilización de medios adicionales de publicidad, la presente concesión se tramitará por medios electrónicos, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, accesible a través del siguiente enlace:

<https://contrataciondeestado.es/wps/portal/plataforma>

15.2. Los licitadores deberán preparar y presentar sus proposiciones obligatoriamente de forma electrónica, a través de la herramienta de preparación y presentación de ofertas de la Plataforma de Contratación del Sector Público, de acuerdo con lo previsto en la Guía de los Servicios de Licitación Electrónica para Empresas, que podrán encontrar en el enlace: <https://contrataciondeestado.es/wps/portal/guiasAyuda>.

En la citada guía se documenta cómo el licitador debe preparar y enviar la documentación y los archivos electrónicos que componen las ofertas mediante la herramienta citada que se pone a su disposición.

La utilización de este servicio supone:

- La preparación y presentación de ofertas de forma telemática por el licitador.
- La custodia electrónica de ofertas por el sistema.
- La apertura y evaluación de la documentación a través de la plataforma.



15.3. El envío por medios electrónicos de las ofertas podrá hacerse en dos fases en caso de que, por el tamaño de la documentación a presentar, no fuese admitido por la Plataforma de Contratación del Sector Público:

- Se presentará por Registro Electrónico General de Aragón, la documentación cifrada.

- Se presentará por la Plataforma de Contratación del Sector Público, una declaración en la que se enumeren los documentos presentados a través del Registro Electrónico General de Aragón y se indique la contraseña para descifrar dicha documentación.

15.4. No se admitirán aquellas ofertas que no se hayan presentado a través de los medios descritos.

15.5. Los licitadores deben adjuntar y firmar electrónicamente toda aquella documentación y sobres que solicite el órgano otorgante, en los términos expuestos en el presente Pliego.

15.6. La presentación de proposiciones supone, por parte del licitador, la aceptación incondicional del clausulado del presente Pliego de condiciones, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a la Mesa concesional para consultar los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea, salvo que conste su oposición expresa a dicha autorización.

15.7. En el caso de que cualquiera de los documentos de una oferta no pueda visualizarse correctamente, se permitirá que, en un plazo máximo de 24 horas desde que se le notifique dicha circunstancia, el licitador presente en formato digital el documento incluido en el fichero erróneo. El documento presentado posteriormente no podrá contener ninguna modificación respecto al original incluido en la oferta. Si el órgano de contratación comprueba que el documento ha sido modificado, la oferta de licitador será excluida.

15.8. Las proposiciones serán secretas hasta el momento en que se proceda a su apertura.

15.9. Cada licitador únicamente podrá presentar una proposición.

15.10. Los licitadores deberán indicar qué documentos (o parte de los mismos) o datos de los incluidos en las ofertas tienen la consideración de «confidenciales», sin que resulten admisibles las declaraciones genéricas de confidencialidad de todos los documentos o datos de la oferta. La condición de confidencial deberá reflejarse claramente (sobreimpresa, al margen o de cualquier otra forma claramente identificable) en el propio documento que tenga tal condición, señalando además los motivos que justifican tal consideración. No se considerarán confidenciales documentos que no hayan sido expresamente calificados como tales por los licitadores.

16.- Contenido de los sobres. Documentación.

Todas las proposiciones se presentarán en archivo electrónico, en el que figurará lo siguiente:



“Propuesta para la concesión demanial para la ejecución y explotación de viviendas públicas sobre dos parcelas ubicadas en calle Luis Pinilla Soliveres y en Avda. de Cataluña, angular a Ronda de la Hispanidad, del municipio de Zaragoza”.

Las proposiciones se presentarán redactadas en lengua castellana y constarán de TRES (3) SOBRES o archivos electrónicos, los cuales deberán estar FIRMADOS ELECTRÓNICAMENTE, haciendo constar:

- nombre o razón social de la entidad solicitante y su correspondiente NIF o CIF;
- teléfono y correo electrónico.

En su interior se incluirán los documentos que a continuación se indican y se hará constar una relación numérica de los mismos.

16.1 SOBRE Nº UNO: “Documentación Administrativa”:

1º. Hoja resumen de los datos del empresario a efectos de notificación.

Comprenderá, al menos, los siguientes datos:

- Nombre y apellidos / Razón social.
- Nombre y apellidos de persona física de contacto.
- Dirección de correo electrónico.
- Teléfono.

2º. En su caso, compromiso del licitador de constituir una sociedad mercantil que asumirá la condición de concesionario, en los términos previstos en la cláusula 6 del presente pliego.

3º. Documento privado de compromiso de constitución de una nueva entidad concesionaria, en el caso de que dos o más licitadores concurren conjuntamente a la licitación:

Dicho documento deberá estar firmado por todos los licitadores que concurren conjuntamente y deberá incluir, asimismo, declaración de que cada uno ostenta personalidad, capacidad y representación.

A efectos de determinación de su solvencia, se acumularán las características acreditadas por los mismos.

La sociedad de nueva constitución, en su caso, adoptará la forma de sociedad de responsabilidad limitada, debiendo estar controlada por los licitadores, para lo cual ostentarán la mayoría de su capital social y de sus miembros de su órgano de administración.

4º. Declaración responsable (ANEXO III):

- De que la actividad que pretenden ejercer en el bien y a cuyo fin se otorga la concesión, está comprendida dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, le sean propios.



- De contar con la adecuada solvencia económica y financiera, especificando expresamente que la suma de la cifra de negocio de los tres últimos años sea superior a los 10.000.000 euros.
- De contar con la adecuada solvencia técnica o profesional, consistente en:
 - a) Que la actividad que se pretende ejercer sobre el bien demanial, y a cuyo fin se otorga la concesión, está comprendida dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, le sean propios, o en el epígrafe correspondiente del IAE en que el empresario individual esté dado de alta.
 - b) Experiencia al menos en una construcción y gestión de viviendas o alojamientos en arrendamiento.
 - c) La descripción del equipo técnico y unidades técnicas participantes en la concesión, estén o no integrados directamente en la empresa concesionaria.
 - d) La descripción del promedio anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los últimos tres años.
 - e) La descripción del material, instalaciones y equipo técnico de que disponga el empresario para el cumplimiento de las condiciones de la concesión.
 - f) La descripción de las medidas adoptadas por los empresarios para controlar la calidad, así como de los medios de estudio y de investigación de que dispongan tanto durante la realización de las obras como durante la explotación del servicio.
- De que la persona jurídica se encuentra debidamente constituida, según la normativa que le resulte de aplicación.

Si se trata de una persona física, declaración de que reúne la condición de empresario individual.
- En su caso, de que el firmante ostenta la representación del licitador.
- De estar al corriente de las obligaciones tributarias con el Estado, la Comunidad Autónoma de Aragón y de las obligaciones con la Seguridad Social.
- De no estar incurso el candidato en las limitaciones para participar en el procedimiento de concesión.
- De no estar incurso en situación de embargo o situación de disolución que impidan llevar a cabo el objeto de la presente concesión.
- De tener contratados trabajadores con discapacidad en el porcentaje legalmente establecido.

16.2 SOBRE Nº DOS: "Propuesta técnica sujeta a evaluación previa".



En este sobre nº DOS deberá incluirse la documentación relativa a la propuesta técnica ofertada por el candidato, susceptible de ser valorada conforme a los criterios que se indican en la cláusula 14 del presente Capítulo.

Deberá aportarse, debidamente firmada, la siguiente documentación:

1º Anteproyecto, programa y calidad de la construcción del edificio.

Incluirá el Anteproyecto técnico y las Memorias descriptivas y justificativas de las soluciones, que incluirán para su valoración:

- 1) Memoria descriptiva y justificativa de las soluciones adoptadas y del cumplimiento de condiciones urbanísticas.
- 2) Distribución y coherencia de los diferentes espacios. Memoria que contenga la definición del número de plantas, superficie útil y construida por planta y dotación de aparcamientos y trasteros. La definición de los espacios comunes y plantas en las que se ubican.

No podrá incluirse ningún dato que de forma directa o indirecta pueda hacer referencia al incremento del número de viviendas proyectadas (sobre el mínimo exigido, sesenta y cuatro) que serán objeto de valoración en el sobre número TRES.

El incumplimiento de lo establecido en este apartado dará lugar al rechazo de la propuesta.

- 3) Planos de las diferentes plantas proyectadas, alzados y, si lo estima oportuno el licitador, infografías interiores y exteriores. Así como plano de implantación de la parcela y relación con el entorno.

A fin de no anticipar información sobre el número de viviendas proyectadas, cuya valoración corresponde en el sobre número TRES, las áreas destinadas a espacios privativos de vivienda no incluirán su distribución completa, sin perjuicio de que puedan incorporarse las distribuciones de viviendas de cada tipología individualizada, dejando como mancha espacios suficientes que impidan conocer el número total de viviendas previstas.

Deberá, eso sí, aportarse distribución, a escala 1/50, de cada uno de los tipos de vivienda, en cumplimiento de lo exigido en el presente pliego, con indicación de cotas, para los supuestos genéricos y para las soluciones adaptadas a personas con movilidad reducida.

- 4) Avance del Presupuesto con costes de la ejecución de la obra, desglosado por capítulos, incluyendo la urbanización de la parcela.
- 5) Aplicación de procedimientos en orden a mejorar los rendimientos energéticos del edificio. Utilización de criterios medio ambientales en el diseño y en las instalaciones del edificio.



6) Programa de la obra. Cronograma hasta la puesta en servicio del edificio, ajustado a los plazos establecidos como tipo, sin que pueda conocerse la reducción de plazos propuesta por cada licitador, dato que figurará en el sobre número TRES.

7) Diseño de los alojamientos y zonas comunes. Memoria de que al menos en el 4% del número total de las viviendas se garantiza el acceso y uso a personas con movilidad reducida o en situación de limitación. Asimismo, se especificarán las medidas de seguridad del edificio (seguridad de utilización y accesibilidad DB-SUA y seguridad en caso de incendio, DB-SI). Y se hará referencia al diseño de las zonas de uso común que facilite la durabilidad y el mantenimiento sencillo y de bajo coste.

2º Proyecto de gestión y explotación del edificio.

Se valorará el proyecto de gestión presentado en orden a:

- 1) La oferta de servicios complementarios a los que puedan acceder los inquilinos.
- 2) Los Sistemas de información y atención que contribuyan a la mejor tecnología de gestión del inmueble final.
- 3) El Plan Integral de gestión del inmueble.

16.3 SOBRE Nº TRES: Propuesta sujeta a evaluación posterior.

En este sobre nº TRES deberá incluirse la documentación relativa a la propuesta ofertada por el candidato, susceptible de ser valorada conforme a los criterios que se indican en la cláusula 14 del presente Pliego.

Deberá aportarse, debidamente firmada, la siguiente documentación:

- 1) Reducción que se propone respecto de la renta mensual por la vivienda, trastero y aparcamiento en su caso.

En su caso se concretará igualmente la reducción que se propone respecto de costes generales repercutibles referidos en el apartado 5.5 de este pliego, que no podrán superar el 15% de la renta prevista para los espacios de uso privativo.

La renta máxima por alojamiento trastero y aparcamiento como se ha señalado en apartados anteriores, es:

- Uso vivienda: 11,50 € por metro cuadrado útil y mes.
- Aparcamiento y trastero: 6 € por metro cuadrado útil y mes.

2) Incremento del número de viviendas proyectadas sobre el mínimo exigido, y que deberá justificarse incorporando plantas completas de distribución de los espacios destinados a este uso. Además, se incorporarán plantas de distribución destinadas a los usos complementarios, garaje y trasteros, que permitan conocer el número total que se propone.

3) Reducción del plazo de ejecución de las obras, justificado mediante cronograma ajustado a la propuesta de cada licitador.



17.- Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones.

17.1. El Órgano Concedente estará asistido por una mesa concesional (en adelante, “la Mesa”) constituida por un Presidente, cuatro vocales y un Secretario, designados todos ellos por la Administración Concedente. Podrán asistir con voz, pero sin voto, las personas con perfil técnico que se considere conveniente.

La Mesa concesional se formará según lo siguiente:

Presidencia: un/a Jefe/a de Servicio del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial.

Vocales:

- Dos arquitectos funcionarios del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial.
- Un representante de la Intervención General.
- Un representante de la Dirección General de Servicios Jurídicos.

Secretaría: un/a funcionario/a del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial.

17.2. Una vez concluido el plazo señalado para la presentación de propuestas, se constituirá la Mesa, que examinará y calificará la documentación contenida en el Sobre número UNO, acordando la admisión de los candidatos cuya documentación reúna todos los requisitos exigidos y la exclusión de los restantes, levantándose acta de todo ello. En este sentido, una vez calificada la documentación administrativa, la Mesa procederá a determinar las empresas que cumplen los criterios de selección que se establecen en este Pliego, con pronunciamiento expreso sobre los licitadores admitidos, los rechazados y sobre las causas de su rechazo. Estas circunstancias se pondrán en conocimiento de los licitadores.

Si la Mesa observara defectos u omisiones subsanables, podrá conceder un plazo de subsanación no superior a cinco días naturales, exclusivamente para la corrección de errores o defectos materiales y subsanables, con apercibimiento de exclusión definitiva del licitador que en dicho plazo no realizara la oportuna subsanación.

17.3. Posteriormente, en la misma o distinta sesión, se procederá en acto público a la apertura del Sobre nº DOS “*Propuesta técnica sujeta a evaluación previa*”, dejando constancia en el acta de la documentación presentada por cada uno de los candidatos admitidos. La documentación será valorada por la Mesa con carácter previo a la apertura del Sobre nº TRES.

17.4. Se procederá, igualmente, a la apertura en acto público de la documentación del Sobre nº TRES. Antes de su apertura y en el mismo acto público, se expondrá la puntuación obtenida en la propuesta técnica de los candidatos admitidos por la Mesa.

La Mesa excluirá aquellas ofertas que no alcancen un mínimo de 25 puntos en la Valoración de los contenidos correspondientes a evaluación previa (Sobre nº DOS).



17.5. La Mesa valorará la documentación de acuerdo con los criterios de valoración establecidos y establecerá una clasificación de los licitadores ordenándolos decrecientemente según la puntuación obtenida por cada uno.

18.- Requerimiento de documentación a aportar por el licitador que hubiera obtenido la puntuación más alta o sucesivos.

La Mesa requerirá al licitador que hubiera obtenido la puntuación más alta para que, en el plazo de diez días hábiles, acredite documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos exigidos de acuerdo con lo previsto en la cláusula 19, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido.

19.- Documentación a aportar por el licitador que hubiera obtenido la puntuación más alta o sucesivos.

19.1. Documentación acreditativa de la personalidad y capacidad de obrar:

A.- Si fuese persona jurídica:

- escritura de constitución o, en su caso, de modificación de la sociedad, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando ello sea exigible según la legislación mercantil aplicable.

Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el art. 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

- si la inscripción en el Registro Mercantil de la sociedad no fuese exigible: escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional, en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

- en caso de empresas extranjeras acreditación del cumplimiento de las exigencias del Reglamento (UE) nº 2022/1031, sobre el acceso de los operadores económicos, bienes y servicios de terceros países a los mercados de contratos públicos y de concesiones de la Unión, así como sobre los procedimientos de apoyo a las negociaciones para el acceso de los operadores económicos, bienes y servicios de la Unión a los mercados de contratos públicos y de concesiones de terceros países.

B.- Si fuese empresario individual: aportación del D.N.I. o, en su caso, del documento que le sustituya, pudiendo, en cualquier caso, el empresario autorizar expresamente al órgano administrativo que tramita el procedimiento para comprobar su identidad mediante el Sistema de Verificación de Datos de Identidad.

19.2. Documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera:

- Acreditación de que la suma de la cifra de negocio de los tres últimos años sea superior a los 10.000.000 euros.



19.3. Documentación acreditativa de la solvencia técnica o profesional: se aportará certificado expedido por entidad pública o privada, según corresponda, en el que se justifique:

- a) Que la actividad que se pretende ejercer sobre el bien demanial, y a cuyo fin se otorga la concesión, está comprendida dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, le sean propios, o en el epígrafe correspondiente del IAE en que el empresario individual esté dado de alta.
- b) Experiencia al menos en una construcción y gestión de viviendas o alojamientos en arrendamiento.
- c) Equipo técnico y unidades técnicas participantes en la concesión, estén o no integrados directamente en la empresa concesionaria.
- d) Promedio anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los últimos tres años.
- e) Material, instalaciones y equipo técnico de que disponga el empresario para el cumplimiento de las condiciones de la concesión.
- f) Medidas adoptadas por los empresarios para controlar la calidad, así como de los medios de estudio y de investigación de que dispongan tanto durante la realización de las obras como durante la explotación del servicio.

19.4. Documentación acreditativa de la representación:

- Escritura de otorgamiento de poder a favor de tercero, indicando los datos identificativos de la persona que ostenta la representación.
- Diligencia de bastanteo del poder expedida por la Dirección General de Servicios Jurídicos del Gobierno de Aragón.

19.5. Para la acreditación del cumplimiento de las citadas obligaciones, la presentación de la proposición conllevará la autorización al órgano gestor, para la consulta de los datos necesarios, tanto ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Tesorería General de la Seguridad Social como ante los órganos de la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Aragón, a través de los sistemas electrónicos habilitados al efecto. En el caso de que el licitador no consienta las consultas previstas en el párrafo anterior, deberá indicarlo expresamente y quedará obligado a aportar los documentos acreditativos de este requisito.

19.6. Acreditación del cumplimiento de la cuota de reserva de puestos de trabajo para personas con discapacidad o de la adopción de las medidas alternativas previstas reglamentariamente.

19.7. Alta del Impuesto de Actividades Económicas referida al ejercicio corriente, junto con la documentación acreditativa del pago de la cuota correspondiente a dicho ejercicio, así como declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto y, en su caso, declaración responsable de encontrarse exento.



19.8. Los licitadores extranjeros deberán presentar la documentación señalada anteriormente teniendo en cuenta las especialidades y la documentación específica.

20.- Análisis de la documentación aportada por el licitador que hubiera obtenido la puntuación más alta o sucesivos. Requerimiento de subsanación.

20.1. En caso de que, una vez presentada la documentación, la Mesa advierta omisión o defecto en la misma, se le requerirá para que lo subsane en el plazo de diez días hábiles, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido.

20.2. El desistimiento de un licitador se declarará, previa propuesta en tal sentido de la Mesa, mediante resolución del Órgano concedente.

20.3. En caso de que el licitador que hubiera obtenido la puntuación más alta se le tuviera por desistido, la Mesa requerirá al licitador siguiente por orden de puntuación para que acredite documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en la cláusula 19, y así sucesivamente conforme al orden de puntuación establecido.

21.- Propuesta de adjudicación de la Mesa.

21.1. Verificada la aportación de toda la documentación necesaria por el correspondiente licitador, la Mesa elevará al Consejero competente en materia de vivienda la propuesta de adjudicación de la concesión.

21.2. La propuesta de adjudicación formulada por la Mesa no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto. No obstante, cuando el Órgano Concedente no adjudique la concesión de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa, deberá motivar su decisión.

22.- Adjudicación de la concesión demanial.

22.1. La concesión será otorgada por la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, de conformidad con lo establecido en el artículo 116 del texto refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, del Gobierno de Aragón.

22.2. La adjudicación se publicará tanto en la Plataforma de Contratación del Sector Público como en la sede electrónica del Gobierno de Aragón, indicándose el plazo en que debe procederse a la formalización.

22.3. El Órgano Concedente podrá declarar desierta la licitación cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el pliego.

22.4. Contra la resolución de adjudicación de la concesión, cabrá interponer los recursos procedentes.

22.5. Con carácter previo a la formalización del documento concesional, se requerirá al adjudicatario para que aporte la siguiente documentación:



a.- En caso de que el licitador sea una sociedad de nueva constitución por haber concurrido a la licitación dos o más licitadores de manera conjunta o se trate de una sociedad que no hubiera culminado su proceso de creación:

- escritura de constitución de la nueva sociedad, la cual adoptará la forma de sociedad de responsabilidad limitada y deberá estar controlada por los adjudicatarios (para lo cual ostentarán la mayoría de su capital social y de sus miembros de su órgano de administración), debidamente inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito sea exigible según la legislación mercantil aplicable.

- si alguno de los integrantes de la nueva sociedad fuese persona jurídica: escritura de constitución, debidamente inscrita en el Registro Mercantil cuando ello fuese obligatorio.

b.- Justificación del pago de la garantía por importe de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000€), de conformidad con lo previsto en el artículo 115, en relación con el 114.1.c), ambos del TRLPA.

La garantía responderá de cuantas responsabilidades incurra el concesionario frente a la Administración en ejecución de la concesión, conforme a la legislación aplicable y a este Pliego, incluidas las sanciones que pudieran imponerse por el órgano competente.

La garantía se constituirá de conformidad con lo preceptuado en el art. 108 y siguientes de la LCSP.

c.- Seguros: compromiso de suscripción de las pólizas de seguros previstas en la cláusula 43, de conformidad con lo establecido en la misma.

23.- Formalización de la concesión demanial.

La concesión se perfeccionará mediante su formalización, la cual tendrá lugar en el plazo máximo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación al adjudicatario de la resolución de adjudicación.

Dicha formalización se efectuará en documento administrativo, que será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo previsto en el art. 115.3 TRLPA.

24.- Cesión del derecho.

24.1. El derecho a explotar la concesión sólo podrá ser cedido por el adjudicatario mediante negocios jurídicos inter vivos, o mediante la fusión, absorción o escisión de sociedades, a aquéllas entidades que cuenten con la previa autorización del Consejero competente en materia de vivienda del Gobierno de Aragón. Esta autorización estará condicionada a que la entidad cesionaria tenga al menos la misma solvencia y garantías que el adjudicatario.

La cesión de la concesión debidamente autorizada no surtirá efectos hasta su formalización en escritura pública.



24.2. Los cesionarios del título de concesión, se subrogarán en la totalidad de los derechos y obligaciones del titular original.

CAPÍTULO III. PREVISIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

25.- Condiciones de ejecución de la concesión de explotación demanial.

25.1. La totalidad de la presente concesión demanial se desarrolla a riesgo y ventura del concesionario, tanto en la construcción como en la explotación. El concesionario asume, en el mismo concepto, el riesgo y ventura de la evolución de las condiciones financieras del mercado a lo largo del plazo concesional.

El concesionario asume en su oferta el riesgo ordinario de construcción, de manera que cualquier desviación al alza en el coste de las obras a ejecutar respecto del presupuesto consignado en proyecto de Licitación ofertado (aunque éste fuera distinto al consignado finalmente en los proyectos básicos y de ejecución), no se tomarán en consideración ni reconocerán por la Administración concedente a ningún efecto.

No obstante lo anterior, las alteraciones derivadas de hechos imprevisibles que pongan en riesgo la correcta ejecución por la ruptura de la equivalencia de lo pactado permitirán un reequilibrio financiero conforme a lo previsto en este pliego. Si la ruptura proviene de decisiones públicas que afectan a la concesión se garantiza el reequilibrio para garantizar la *fee* ofertada. Si los desequilibrios provienen de fuerza mayor (239 de la LCSP) o riesgo imprevisible se garantiza el equilibrio financiero de hasta un umbral máximo del cincuenta por ciento de la *fee* ofertada.

25.2. La concesión deberá cumplirse a tenor de lo previsto en este Pliego. En caso de incumplimiento de las obligaciones concesionales, el responsable de la concesión podrá imponer las penalidades concesionales previstas en este Pliego.

25.3. Los derechos y obligaciones dimanantes de la concesión podrán ser cedidos por el adjudicatario a un tercero en los supuestos y con los límites y requisitos establecidos en el artículo 214 de la LCSP.

26.- Plan de trabajo, proyectos básicos y de ejecución. Replanteo.

26.1. El adjudicatario deberá presentar el plan de trabajo y el proyecto Básico de Construcción (que deberá desarrollar y ajustarse al anteproyecto de Licitación por él presentado en su oferta y a las Condiciones de Obligado Cumplimiento y otros aspectos previstos en el pliego), dentro del plazo de tres meses contado a partir de la formalización de la concesión de acuerdo con lo previsto en la cláusula 18 del presente Pliego, para su aprobación por la Administración concedente. Ésta contará con un plazo máximo de tres meses para el otorgamiento de las preceptivas licencias.

En ningún caso, su aprobación implicará el traslado de responsabilidad alguna a la Administración concedente por su contenido o ejecución, siendo entera responsabilidad del concesionario cualquier daño o perjuicio que pueda producirse a la Administración o a los terceros, salvo que sea consecuencia de una orden directa dada por la Administración concedente, en los términos señalados en la cláusula 24 de este Pliego.



Asimismo, el adjudicatario está obligado a proyectar, ejecutar, conservar, reparar y reponer las obras accesorias o vinculadas a la principal que sean necesarias para que ésta cumpla su finalidad y que permitan su mejor funcionamiento y explotación.

26.2. Dentro de los tres meses siguientes a la fecha de notificación al concesionario de la aprobación del proyecto con el correspondiente otorgamiento de licencia, éste deberá presentar el proyecto de Ejecución, que deberá ajustarse al proyecto Básico de Construcción previamente aprobado y llevar el mismo importe de presupuesto, salvo ajustes de menor entidad. La Administración concedente contará con un plazo de tres meses para adoptar una decisión al respecto y dictaminar el inicio de las obras.

Tampoco resultará responsabilidad alguna para la Administración la aprobación del proyecto de Ejecución.

26.3. Sin perjuicio del cumplimiento de los plazos señalados en los dos apartados anteriores, que afectará a las dos parcelas objeto de la concesión, el adjudicatario podrá anticipar la presentación de los proyectos Básico y de Ejecución, de manera independiente y separada respecto de cualquiera de las dos parcelas.

26.4. Dentro del mes siguiente a la aprobación del proyecto de Ejecución, la Administración Concedente convocará al concesionario para proceder al levantamiento del Acta de Comprobación del Replanteo. Intervendrán en la misma el concesionario o su representación legal, el Director de la Obra y el Representante de la Administración Concedente, extendiéndose acta que deberá ser firmada por todos los intervinientes. Igualmente, cuando la constructora que vaya a ejecutar las obras sea distinta del concesionario, intervendrá también en el levantamiento del Acta de Comprobación del Replanteo cuando hubiera sido llamado al mismo por el concesionario.

Si el resultado de la comprobación demuestra, a juicio del Director de la Obra y del Representante de la Administración Concedente, la viabilidad del Proyecto y la disponibilidad de los terrenos, se dará la autorización para su inicio, empezándose a contar el plazo de ejecución desde el día siguiente al de la firma del acta. En el caso de que el concesionario hubiera hecho observaciones que pudieran afectar a la ejecución de la obra, el Representante de la Administración Concedente consideradas tales observaciones, decidirá iniciar o suspender el comienzo de esta, justificándolo en la propia acta. La autorización de inicio constará explícitamente en la misma, quedando notificado el concesionario por el hecho de suscribirla.

Si existen circunstancias que lo impidan, quedará suspendido el inicio de las obras, haciéndolo constar en el acta, resolviendo la Administración lo que proceda.

Desaparecida la causa que motivó la falta de inicio, la Administración Concedente dictará la resolución correspondiente, que se notificará al concesionario. El plazo de ejecución de las obras empezará a contarse desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo de autorización de inicio de las obras.

El Acta de Comprobación del Replanteo formará parte integrante de la Concesión a los efectos de su exigibilidad.

27.- Finalización y comprobación de las obras de construcción.



27.1. El concesionario deberá informar a la Administración, con una antelación mínima de un mes, de la fecha prevista para la finalización de las obras de construcción. A tal efecto, se entenderá por fecha de finalización de la construcción, aquella en la que estén ejecutadas y en condiciones de ser puestas en uso la totalidad de las edificaciones, instalaciones principales y accesorias de acuerdo con el proyecto de Ejecución aprobado, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas necesarias para su efectiva puesta en explotación.

Esta previsión se aplicará, de forma independiente, para las construcciones realizadas en cada una de las parcelas objeto de concesión.

El concesionario y la Administración fijarán, de mutuo acuerdo, la fecha para la comprobación de las obras de construcción, que tendrá lugar en el plazo máximo de 45 días desde su fecha de finalización. A la referida comprobación material concurrirán la Administración, la Dirección Facultativa y el concesionario. Se levantará acta de comprobación conjunta, indicando el resultado de la misma.

27.2. Dentro del mes siguiente a la fecha de finalización de las obras y en todo caso antes del levantamiento del acta de construcción de las obras, el concesionario deberá remitir a la Administración Concedente la relación valorada final de las obras ejecutadas, así como el certificado final de obra y toda la documentación que sea considerada necesaria por la Administración Competente.

27.3. Cuando las obras no se hallasen en correcto estado, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, y detallando las instrucciones precisas para ello, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación. Si el concesionario no hubiere subsanado en plazo los defectos, se podrá conceder un nuevo plazo improrrogable o atendiendo a la importancia de los defectos advertidos decidir sobre la puesta en servicio de las obras, sin perjuicio de las penalidades y/o indemnización de daños y perjuicios a que pueda haber lugar mediante la tramitación del correspondiente expediente contradictorio, en los términos previstos en el artículo 97 del RGLCAP, o declarar la extinción de la concesión, respecto a la parcela en la que se haya advertido el incumplimiento.

27.4. La aprobación del acta de comprobación de la ejecución de las obras por la Administración Concedente llevará implícita la autorización para el inicio de la explotación de las mismas, sin perjuicio de la necesidad de obtener las autorizaciones o licencias municipales, o de otro tipo, que deban obtenerse para la efectiva puesta en explotación de la Construcción.

28.- Obligaciones del concesionario vinculadas a la explotación.

Son en todo caso obligaciones propias del negocio concesional vinculadas a la explotación, las siguientes:

1. Ejercer por sí mismo la concesión sin que ésta pueda ser objeto de cesión ni de traspaso a terceros, salvo lo establecido en el presente Pliego, para subrogaciones o cesiones hechas a favor de quién reúna las condiciones necesarias de capacidad y solvencia para contratar con la Administración concedente, siempre que ésta acepte previamente, de manera expresa y por escrito dicha cesión o subrogación.



2. Prestar los servicios a su cargo observando todos los estándares de puesta en servicio, calidad y seguridad establecidos en la normativa general del Ayuntamiento correspondiente, en este Pliego y las condiciones ofrecidas en su oferta, siguiendo las instrucciones dictadas por la Administración concedente en ejercicio de sus competencias.
3. Llevar a cabo el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones y bienes concesionados para que se encuentren en un estado óptimo de conservación y funcionamiento, actuando siempre preventiva y correctivamente con la urgencia que cada situación demande, adoptando todas aquellas medidas que sean pertinentes y realizando tantas cuantas reparaciones sean necesarias, de forma que se garantice su reversión a la Administración en perfectas condiciones de conservación y uso.
4. El concesionario deberá presentar un Plan de Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones que estén dentro del ámbito de la concesión demanial.
5. El concesionario gestionará la concesión directamente y por su cuenta y riesgo, atendiendo a las disposiciones y normativas que le resulten aplicables.
6. El concesionario designará a una persona que asuma la dirección del servicio y que actúe como representante suyo ante la Administración concedente, a todos los efectos.
7. Al concesionario incumbe el abono de los gastos derivados de los impuestos, tasas y arbitrios inherentes a la concesión demanial que recaigan sobre los bienes, servicios y actividades a realizar. Así mismo correrán por su cuenta la contratación y los gastos de consumo de las instalaciones eléctricas, de agua, sanitarias y de telefonía con las distintas compañías suministradoras, debiendo realizar de igual manera y a su cargo, todas aquellas instalaciones que fueren precisas (contadores, cuadros de registro, etc.).
8. El concesionario debe prever igualmente en sus gastos de mantenimiento y conservación, los correspondientes a una vigilancia permanente que será a su costa.
9. También serán por cuenta del concesionario los gastos de limpieza de las zonas de uso comunitario de los edificios.
10. El concesionario es el único responsable de las consecuencias derivadas de la explotación del servicio, respondiendo a todos los efectos de los desperfectos, averías, hurtos o robos que se cometan en los elementos de la concesión.
11. Atenderá de forma directa e inmediata todas las reclamaciones que pudieran formular los usuarios en relación con el funcionamiento del servicio.
12. Asumirá todas las obligaciones indicadas en el presente Pliego y en toda la documentación concesional.
13. El adjudicatario deberá aportar anualmente una memoria en relación a la Oferta de explotación del servicio presentada. Dicha memoria, que se presentará durante



el primer trimestre de cada año de la concesión, deberá incluir, como mínimo, los siguientes capítulos:

- a) Balance económico-financiero de la explotación del servicio.
- b) Inversiones ejecutadas.
- c) Operaciones de mantenimiento y seguridad realizadas.
- d) Estadísticas mensuales de uso.
- e) Relación de incidentes relevantes y plan de acciones correctivas, en su caso.

14. Realización de las obras e instalaciones propuestas para la ejecución del servicio, que requieran en todo caso la previa autorización de la Administración concedente y serán de cuenta y riesgo del concesionario. Finalizado el plazo de la concesión o resuelta o declarada la caducidad de la misma, serán propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, sin que aquel tenga derecho a recibir indemnización alguna por las mismas.

15. Asimismo, el concesionario estará obligado a realizar las obras necesarias para la conservación del inmueble e instalaciones fijas.

16. No podrá enajenar bienes afectos a la concesión que hubieren de revertir a la Administración Autonómica, ni gravarlos salvo autorización expresa del mismo, debiendo mantener, en todo momento, los citados bienes en buen estado de conservación y funcionamiento.

17. El concesionario está obligado a garantizar que los usuarios dispongan de toda la información pertinente sobre el funcionamiento de la instalación, y que serán atendidos de manera adecuada.

18. El concesionario está obligado al estricto cumplimiento con respecto al personal contratado, de las disposiciones vigentes en materia de ordenación laboral, social, de Seguridad Social y de Seguridad y Salud Laboral, así como las que puedan promulgarse durante la vigencia de la concesión.

19. El concesionario está obligado a presentar anualmente ante el responsable de la concesión certificado de estar al corriente en sus obligaciones con la Seguridad Social y con la Agencia Tributaria Estatal y Autonómica.

20. El concesionario queda obligado a retribuir adecuadamente al personal que contrate, según la normativa laboral vigente y aplicable en cada momento, bien de ámbito nacional, bien de ámbito autonómico o local, asumiendo de forma directa el coste de cualquier mejora en las condiciones de trabajo o en las retribuciones de dicho personal, como consecuencia de convenios colectivos, pactos o acuerdos aplicables, quedando obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de ordenación laboral y social, así como las que puedan ser promulgadas durante la ejecución del mismo. En ningún caso resultará responsable la Administración concedente, por vía directa o de traslación de cargas, respecto de las obligaciones existentes frente al personal de la entidad concesionaria.

21. El concesionario realizará a través de empresas homologadas, los controles periódicos preventivos exigidos por la legislación vigente, sobre los locales, equipos e instalaciones de la obra de explotación, debiendo entregar copia oficial de los informes emitidos al responsable del contrato.



22. Y en general el concesionario deberá cumplir las demás obligaciones establecidas en este pliego y cuantas otras dimanen de la normativa aplicable al documento concesional y a la actividad desarrollada por el concesionario.

29.- Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.

29.1. El concesionario, durante el periodo de duración de la concesión, estará obligado a cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones:

- a) Destinar los terrenos objeto de la concesión al destino previsto en este Pliego y en el título concesional, y a ejecutar las obras con arreglo a lo establecido en este Pliego, en el proyecto de Ejecución aprobado por la Administración Concedente y en la regulación que resulte de aplicación. El concesionario no podrá renunciar a la concesión, considerándose a todos los efectos como un abandono e incumplimiento culpable del concesionario, con sus consecuencias previstas en el presente Pliego.
- b) Explotar efectiva y continuadamente la construcción en los términos establecidos en este Pliego, y de acuerdo con las instrucciones de la Administración concedente, cumpliendo con todos los parámetros de calidad y seguridad establecidos en los Pliegos y con las mejoras recogidas en la oferta. Concretamente, el concesionario deberá:
 - (i) Explotar de manera ininterrumpida las Viviendas y, en su caso, las plazas de aparcamiento y los trasteros; se entenderá que se encuentran en explotación cuando estén ocupadas por usuarios o cuando estén a disposición de potenciales usuarios;
 - (ii) Garantizar un nivel adecuado de conservación y limpieza para su habitabilidad y uso;
 - (iii) Informar al Órgano Concedente, por cualquier medio exigido por y con la periodicidad que indique, acerca del nivel de ocupación, sin perjuicio de los controles que puedan realizarse directamente por la Administración concedente;
 - (iv) Establecer sistemas que dejen constancia documental de la fecha de entrada y la fecha de salida de cada usuario;
 - (v) Admitir la utilización de la Construcción por cualquier usuario, de acuerdo con los principios de igualdad, no discriminación, y de conformidad con las reglas previstas en el presente pliego, incluidos sus anexos, mediante el abono por el usuario de la correspondiente mensualidad o contraprestación;
 - (vi) Informar al Órgano Concedente y a los usuarios de la Construcción, con la mayor celeridad, de cualquier incidencia que pueda afectar a la normal explotación y utilización de esta.
- c) Cuidar del buen orden y de la calidad de la Construcción y de su uso, pudiendo dictar el Órgano Concedente las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía que correspondan a las Administraciones competentes.



d) Indemnizar los daños que se ocasionen a terceros por causa de la ejecución de las obras o de su explotación.

e) Proteger los terrenos de dominio público objeto de la concesión, así como las construcciones que sobre ellos se ejecuten, en cuanto bienes que revertirán gratuitamente a la Administración Concedente una vez concluya la concesión. Deberá proceder, a su costa, a la declaración de obra nueva, así como a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

f) Cumplir lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y demás normativa que resulte de aplicación.

g) Abonar los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en boletines, diarios oficiales, o en cualquier medio de comunicación, los de formalización de la concesión en el supuesto de elevación a escritura pública, así como de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan, en especial la tasa por prestación de servicios urbanísticos, por el concepto de licencia de obras y otros, si procedieran, además de cuantos visados sean preceptivos para la entrega debidamente legalizada de las instalaciones. Asimismo, vendrá obligado a satisfacer todos los gastos que la empresa deba realizar para el cumplimiento de la concesión, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, el IVA y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución de la concesión durante la vigencia del mismo.

El importe máximo de los gastos de publicidad de licitación de la concesión, tanto en el Boletín Oficial de Aragón, como, en su caso, en el Boletín Oficial del Estado o en otros medios de difusión, y gastos en los que haya incurrido el Órgano Concedente para la preparación de la concesión. El adjudicatario de la concesión abonará este importe al Órgano Concedente en el momento de la firma del documento de formalización de la concesión.

h) Suscribir a su cargo las pólizas de seguros que determine el Órgano Concedente, de acuerdo con lo previsto en este Pliego.

i) Colocar, a su cargo, carteles informativos de la obra, siguiendo los modelos e instrucciones de la Administración Concedente. Asimismo, el concesionario queda obligado a realizar, a su costa, si así lo solicita la Administración, un reportaje fotográfico trimestral sobre las mismas, así como cuantas fotografías le puedan ser exigidas durante la ejecución de aquéllas.

El concesionario está obligado a instalar, a su costa, las señalizaciones precisas para indicar el acceso a la obra, las de circulación en la zona que ocupan los trabajos, así como las de los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquéllos, tanto en dicha zona como en sus lindes o inmediaciones.

j) Vigilar los terrenos y las obras durante su ejecución. Si así fuera requerido por el Representante de la Administración Concedente, el concesionario tendrá la obligación de adscribir, con carácter permanente, personal de guarda en las obras hasta la comprobación de estas y sin perjuicio de las obligaciones que incumben al concesionario durante la explotación de la concesión. Tanto en las ofertas que formulen los licitadores como en las propuestas de adjudicación, se entenderán comprendidos, a todos los efectos, los tributos de cualquier índole que graven los



diversos conceptos, a excepción del Impuesto sobre el Valor Añadido, que figurará como partida independiente.

k) Satisfacer los daños y perjuicios y gastos que se pudieran ocasionar al Órgano Concedente como consecuencia de la extinción anticipada de la concesión por causa imputable al concesionario.

l) Elaborar y presentar, con al menos seis meses de antelación respecto de la fecha prevista para la puesta en explotación parcial o total de la Construcción, el Plan de Explotación de la Construcción, para someterlas a la aprobación de la Administración Concedente. Si éste no hubiera opuesto objeciones dentro del referido plazo de seis meses, se entenderá aprobado, sin perjuicio de las modificaciones posteriores que la Administración Concedente pueda imponer.

m) Seleccionar, de conformidad con las directrices establecidas en la cláusula 7 del presente Pliego a las personas con las que celebrar los contratos de cesión de uso de las Viviendas y, en su caso, plazas de aparcamiento y trasteros.

n) Informar semestralmente al Órgano Concedente sobre el estado de la concesión, en particular sobre el grado de ocupación, perfil de los ocupantes, periodo medio para ocupar de nuevo las Viviendas, impagos, etc.

o) Conservar y mantener la Construcción en adecuado estado para su uso efectivo hasta su reversión gratuita a favor de la Administración Concedente. Las reparaciones extraordinarias también serán asumidas por el concesionario.

p) Realizar el seguimiento técnico y económico durante las fases de ejecución de las obras y de explotación.

q) El concesionario estará obligado a realizar las siguientes auditorías:

1. Auditorías financieras al cierre de su ejercicio social. El primer ejercicio obligatorio de realización de las auditorías financieras al cierre de su ejercicio social será aquél en el que se formalice la concesión. En el marco de la auditoría financiera anual, deberá certificarse un resumen de datos reales, correspondientes al ejercicio de los parámetros establecidos en el modelo financiero de la oferta, a los efectos del eventual restablecimiento del equilibrio económico-financiero conforme a la cláusula 44 del presente Pliego. Asimismo, el auditor deberá certificar la cifra del Valor Patrimonial de la Inversión, a determinar en el supuesto de una eventual resolución del contrato por causas imputables a la Sociedad Concesionaria. El plazo máximo de entrega de las citadas auditorías será el 30 de mayo del año siguiente de aquel ejercicio o periodo al que corresponda.

2. Auditorías operativas. Con carácter obligatorio, y a partir de la puesta en explotación de la Construcción, el concesionario estará obligado a presentar al Órgano Concedente, cuando éste lo solicite, una auditoría operativa del funcionamiento de los servicios en las cuales se evalúe el cumplimiento de las obligaciones asumidas en relación con el objeto de esta Concesión.

3. El coste de las auditorías operativas y financieras será íntegramente asumido por el concesionario. La elección de las firmas de auditoría, de entre las de reconocido prestigio, requerirá autorización del Órgano Concedente. Las citadas



auditorías financieras y operativas se realizarán por empresas independientes del concesionario y de la Administración Concedente.

r) Realizar los adecuados controles de gastos y costes de su actividad para que la Administración Concedente pueda conocer el estado financiero de la Sociedad Concesionaria en cualquier momento del periodo de construcción y explotación de la Construcción.

s) Cualesquiera otras establecidas en el presente Pliego, o que resulten exigibles de acuerdo con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico.

29.2. Asimismo, el concesionario quedará obligado a realizar adecuada publicidad de la ejecución y explotación de esta concesión administrativa para viviendas en suelo público, haciendo constar en cualquier acto o medio de difusión, referido al proyecto, la intervención directa del Gobierno de Aragón en su materialización.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar en su caso, a la imposición de sanciones al concesionario por parte del Departamento competente del Gobierno de Aragón.

30.- Uso, mantenimiento y conservación de la construcción.

El concesionario deberá cuidar de la adecuada aplicación de las normas sobre uso, mantenimiento y conservación de la Construcción recogidas, en particular, en el Plan de Explotación aprobado por la Administración Concedente. Deberá encargarse de su conservación y mantenimiento, adecuando, reformando y modernizando las mismas para adaptarlas a las características técnicas y funcionales requeridas para su correcta utilización y disfrute por los usuarios. Asimismo, deberá realizar las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir cada una de las obras para mantenerse apta a fin de que los servicios y actividades a las que sirven puedan ser desarrollados adecuadamente conforme a las exigencias y demandas sociales, según la normativa vigente en cada momento.

Igualmente, el concesionario está obligado a conservar, reponer y reparar las obras accesorias o vinculadas con la principal, en su caso, así como a efectuar las actuaciones ambientales relacionadas con las mismas.

Cuando la reparación devenga necesaria como consecuencia del uso normal de aquéllos o de daños producidos por causas no imputables a terceros, el concesionario deberá soportar el coste asociado a la ejecución de las reparaciones.

Cuando la necesidad de la reparación resulte de daños o menoscabos ocasionados por los usuarios o por terceros, el concesionario podrá repercutir el coste asociado a la ejecución de las reparaciones a la persona o personas efectivamente responsables, pero sin que en ningún caso por tal motivo tenga derecho al reequilibrio de la concesión.

El concesionario deberá mantener la Construcción de conformidad con lo que, en cada momento y según el progreso de la ciencia, disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y supresión de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación. Si la adaptación por estos motivos implicara un coste



desproporcionadamente elevado que tuviera un impacto importante sobre la concesión, el concesionario tendrá derecho al reequilibrio de la concesión.

El concesionario deberá prestar en la Construcción, con arreglo al presente Pliego, a la oferta del concesionario y al Plan de Explotación aprobado por la Administración Concedente, durante toda la vigencia de la Concesión y en beneficio de los usuarios que ocupen las mismas, los siguientes servicios:

- i) Limpieza de las zonas comunes.
- ii) Electricidad y otros suministros para zonas comunes.
- iii) Actuaciones de gestión ambiental (desinsectación, desratización, control de plagas y actuaciones análogas) en las zonas comunes de la Construcción y, en particular, de fosos, patios, pozos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y otros elementos análogos una vez al año.
- iv) Vigilancia estructural de la Construcción, sus anejos y zonas comunes.
- v) Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones comunes del inmueble, entre las que se contarán, como mínimo, las siguientes:
 - Calefacción.
 - Agua caliente sanitaria.
 - Ventilación.
 - Red de evacuación de aguas.
 - Ascensores.
 - Sistemas de protección contra incendios.
 - Sistemas de iluminación.
 - Redes de suministro de agua, electricidad y gas.
 - Infraestructuras comunes de telecomunicaciones.
 - Sistemas automáticos de apertura de puertas (portal, garaje).
 - Sistemas de climatización y, en su caso, aire acondicionado.
 - Todas aquellas que sean exigibles de acuerdo con la normativa aplicable.
- vi) Jardinería y mantenimiento de áreas y elementos comunes exteriores.
- vii) Cualesquiera otros de naturaleza análoga. Todos estos servicios deberán cumplir, como mínimo, los requisitos que se especifican en el Pliego.

El concesionario podrá repercutir el coste derivado de la prestación de los citados servicios que deba ofrecer a los usuarios, con un máximo del 15% del importe de la renta, según recoge la cláusula 5 del presente Pliego.

El concesionario deberá acondicionar y adecuar las viviendas cada vez que vayan a ser ocupadas por un nuevo usuario, desarrollando, como mínimo, las actuaciones de mantenimiento y conservación previstas en el presente Pliego, y en la oferta presentada, actuaciones que, como mínimo, serán las siguientes:

- Limpieza integral de la Vivienda.
- Reparación de los desperfectos que pudiera presentar, sin perjuicio de repercutir sus costes a las personas responsables.
- Repintado, si procediera en atención a su estado.
- Igualmente, realizará las actuaciones de mantenimiento preventivo y correctivo pertinentes en las Viviendas.

Los usuarios serán, en todo caso, responsables del mantenimiento ordinario de las Viviendas de cuyo uso disfruten, así como de la limpieza e higiene de estas. Los consumos



particulares en el interior de las Viviendas y locales comerciales y otros que dependan exclusivamente de los usuarios, serán soportados por éstos.

31.- Obligaciones generales del concesionario.

31.1. Serán obligaciones del concesionario, además de las de carácter general previstas en las Leyes y Reglamentos aplicables, las siguientes:

1. Solicitar todas las autorizaciones pertinentes para el ejercicio de las actividades propias de las explotaciones a realizar, siendo a su cargo el pago de las licencias y tasas que sean necesarias.
2. Responder pecuniariamente de las sustracciones de cualquier material, valores o efectos, cuando quede probado que han sido efectuadas por su personal.
3. Prestar el servicio con la continuidad convenida y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlo en las condiciones que hayan sido establecidas y mediante abono de la contraprestación económica comprendida en las tarifas aprobadas.
4. No enajenar, ni gravar, sin perjuicio de la posibilidad de que se constituya hipoteca, los bienes ni construcciones afectos al contrato, ni aquéllos que estén unidos al suelo ni a los muebles o inmuebles que hayan de ser objeto de reversión, ni limitar su uso más allá de lo permitido en el presente Pliego o en la documentación concesional, ni destinados a finalidades diferentes a las previstas en el presente Pliego.

31.2. El incumplimiento de cualquiera de las referidas obligaciones contraídas por el concesionario facultará al Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, para iniciar de oficio el procedimiento para declarar la extinción de la concesión.

32.- Derechos del concesionario derivados del otorgamiento de la concesión demanial.

El concesionario tendrá derecho:

1. A que sean respetadas las cláusulas de la concesión.
2. A disponer de los bienes concedidos.
3. A explotar las construcciones realizadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión y a percibir la retribución económica correspondiente, todo ello de acuerdo con el presente Pliego, y demás documentación de la Concesión.
4. A las percepciones que resulten de los precios aprobados, aplicando las vigentes en cada momento, estando sujeto a las mismas.
5. A recibir los beneficios fiscales que prevean las Ordenanzas correspondientes y demás disposiciones estatales o autonómicas que resulten de aplicación.
6. A ostentar la propiedad de todo el equipamiento, no incorporado al inmueble como instalación del mobiliario, utillaje y, en general, elementos de la explotación no incorporados a aquel que sean necesarios para la ejecución de la concesión.



7. A que se le otorgue una prórroga de los plazos establecidos, cuando el retraso en el cumplimiento de los plazos totales o parciales de construcción fuere debido a fuerza mayor o a causa imputable a la propia Administración Concedente.

33.- Función de inspección general de la correcta explotación.

33.1. El Departamento al que se encuentra adscrito el bien demanial objeto de concesión, vigilará, a través de la mercantil "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.", la adecuada explotación y cuidado del mismo. Las principales funciones a realizar por la Administración en el ejercicio de esta competencia son las siguientes:

1. Verificación del cumplimiento del programa de conservación propuesto por el concesionario adjudicatario.
2. Verificación del cumplimiento de la calidad del servicio.
3. Verificación del cumplimiento del plan de explotación del inmueble.
4. Verificación de los sistemas de control de usuarios.
5. Otras que se prevean en los documentos concesionales de la presente concesión demanial.

33.2. "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.", ejercerá a estos efectos las funciones de vigilancia, inspección y control del adjudicatario. En este sentido, el Representante de la Administración ejercerá la potestad de supervisión y control de las incidencias financieras que se pudieran producir en la sociedad concesionaria, en su caso, para lo cual podrá solicitar los datos y documentos de carácter económico-financiero que estime necesarios sobre la sociedad concesionaria, a efectos de velar por el correcto funcionamiento de los objetivos de la concesión demanial.

CAPITULO IV. PREVISIONES ESPECÍFICAS EN RELACIÓN A LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS

34.- Dirección facultativa y oficina de control técnico. Representante de la administración concedente. Director de explotación. Conflicto.

34.1. *Dirección Facultativa.* El concesionario deberá designar como Dirección Facultativa de las obras a personal técnico cualificado e independiente del concesionario y de las entidades que compongan su accionariado. En ningún caso podrá ser empleado del concesionario y desarrollará sus funciones con independencia de criterio.

El concesionario llevará a cabo la ejecución de las obras de acuerdo con el proyecto de Ejecución aprobado por la Administración y según las instrucciones que al efecto y por escrito le dicte la Dirección Facultativa de las obras, que serán de obligado cumplimiento para el concesionario.

La Dirección Facultativa de la Obra deberá tener reconocida solvencia y estará integrada por un arquitecto como Director de la Obra y un arquitecto técnico o aparejador como Director de Ejecución de la Obra, además del resto de técnicos que participen en funciones específicas, tales como la seguridad y salud en la obra.



La solvencia técnica o profesional de los técnicos que integren la Dirección Facultativa se acreditará mediante la aportación de la titulación académica que les capacite para su labor e irá acompañada de la certificación colegial que proceda.

Tanto el Director de Obra como el Director de Ejecución de la Obra y el Director de seguridad y salud en la obra, acreditarán una experiencia en obra ya ejecutada suficiente, conforme a las especificaciones del presente pliego.

El concesionario estará obligado a sustituir a la Dirección Facultativa de las obras en aquellos casos en que la Administración lo requiera por causa de incumplimiento de sus obligaciones.

La Dirección Facultativa de las obras tendrá libre acceso a todos los puntos de trabajo y almacenes de materiales destinados a las obras para su previo reconocimiento, así como a toda la documentación de las obras. Tendrá acceso igualmente al Libro de Subcontratación, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 32/2006, de 18 de octubre, Reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción (LRSSC).

El coste de la Dirección Facultativa y cualquier otro asociado directa o indirectamente a la dirección de las obras, corresponderán al concesionario.

34.2. Oficina de Control Técnico. El concesionario deberá contratar a su cargo una oficina de control de calidad (denominada OCT). Para ello el concesionario seleccionará una empresa externa e independiente de control de calidad, de reconocido prestigio en la materia para su aprobación por parte de la Administración Concedente. Entre las funciones de la OCT estarán las siguientes:

- a) controlar la calidad de la redacción de proyectos,
- b) el control continuo de la calidad de la ejecución de las obras.
- c) servir de apoyo técnico y de asesoramiento a la Dirección Facultativa.
- d) comprobar las circunstancias urbanísticas y las relativas al Código Técnico de la Edificación.

Para ejercer esas funciones, la OCT deberá contar con los medios humanos y materiales necesarios para poder detectar, aportar y validar soluciones técnicas en la redacción de proyectos y durante la ejecución de las obras. La OCT deberá realizar los certificados pertinentes (D0, D6, etc.) para la suscripción de los seguros obligatorios a contratar.

Durante la ejecución de las obras, los miembros de la OCT tendrán libre acceso a todos los puntos de trabajo y almacenes de materiales destinados a las obras para su previo reconocimiento, así como a toda la documentación de las obras. La OCT realizará o solicitará su realización al concesionario un plan de ensayos y de control de calidad de los distintos materiales para asegurar la calidad de la ejecución de la obra.

34.3. Representante de la Administración Concedente. La Administración Concedente, a través de "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.", designará un representante, como interlocutor principal con el concesionario y demás intervinientes en el proceso de redacción de proyectos, ejecución de las obras y explotación de la Construcción. Podrá en cualquier momento recabar información sobre el estado de la redacción de proyectos, ejecución de las obras y de la explotación efectuando para ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para su correcta realización y funcionamiento.



Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad del concesionario y de los demás intervinientes en la ejecución de las obras y explotación de la Construcción.

El representante de la Administración concedente podrá ordenar la apertura de catas cuando sospeche la existencia de vicios ocultos de construcción o haberse empleado materiales de calidad deficiente. De confirmarse la existencia de tales defectos, serán de cuenta del adjudicatario los gastos derivados del reconocimiento y subsanación. En caso contrario, el responsable de la concesión certificará la indemnización que corresponde a la ejecución y reparación de las catas, valoradas a los precios unitarios del proyecto.

Asimismo, el representante de la Administración concedente podrá ordenar la realización de ensayos y análisis de materiales y unidades de obra y que se recaben los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes, siendo a cargo del adjudicatario los gastos que por estas operaciones se originen.

El concesionario guardará y hará guardar las consideraciones debidas al representante de la Administración Concedente.

Durante la ejecución de las obras, tendrá libre acceso a todos los puntos de trabajo y almacenes de materiales destinados a las obras para su previo reconocimiento. El concesionario aportará cuanta documentación y precisiones le sea requerida durante la ejecución de las obras. Cuando el concesionario o personas de él dependientes, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de la Concesión, la Administración Concedente, directamente o a través del Representante de la Administración Concedente, podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

Durante la explotación de la Concesión, el concesionario deberá remitir al representante de la Administración Concedente, o en quien éste delegue, toda aquella información que le sea requerida relativa a la explotación, así como permitir el acceso para su inspección.

34.4. Director de Explotación. El concesionario deberá designar un Director de Explotación que será el representante del concesionario ante la Administración Concedente desde la formalización de la Concesión.

35.- Plazo de ejecución de las obras.

El plazo de ejecución de las obras será, como máximo, de VEINTICUATRO MESES, desde la fecha de autorización administrativa para el inicio de las obras, o el que haya ofertado el adjudicatario en su caso en el SOBRE nº TRES. El cómputo del plazo se iniciará en los términos señalados en el documento administrativo de formalización de la concesión.

Los plazos parciales que se fijan en la aprobación del programa de trabajo, con los efectos que en la aprobación se determinen, se entenderán integrantes de la Concesión a los efectos legales pertinentes.

El concesionario podrá desarrollar los trabajos con mayor celeridad para ejecutar las obras, salvo que, a juicio del Representante de la Administración Concedente,



existiesen razones para estimarlo inconveniente. Y en todo caso, la eventual aceleración en la ejecución de las obras en ningún caso podrá afectar a la calidad de las mismas.

36.- Modificación del proyecto de ejecución, causas de suspensión.

36.1. La Administración Concedente podrá introducir por razones de interés público modificaciones en el proyecto de ejecución, justificándolo debidamente en el expediente. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales de la concesión y podrán dar lugar, en su caso, al reequilibrio financiero de la concesión.

36.2. En el caso de que el concesionario solicitara la introducción de modificaciones, se someterán a la aprobación de la Administración Concedente, que podrá requerir informe a la Dirección Facultativa y a la OCT. Salvo circunstancias que justifiquen variaciones de emergencia, dichas modificaciones no podrán ejecutarse antes de que, en su caso, se haya obtenido la citada aprobación y en ningún caso supondrán el derecho del concesionario al reequilibrio de la concesión ni podrán disminuir la calidad y/o funcionalidad de la construcción.

36.3. La Administración concedente, por razones de interés público, podrá acordar la suspensión de la ejecución de las obras. si la suspensión no fuera debida a causas imputables al concesionario, éste tendrá derecho al correspondiente reequilibrio financiero de la concesión de acuerdo con lo establecido en este pliego.

37.- Relaciones valoradas.

Con el fin de que la Administración pueda comprobar el ritmo de construcción de las obras y su sujeción al Programa de Trabajo, por parte del concesionario se presentarán ante el Órgano Concedente, con periodicidad trimestral, relaciones valoradas a origen de las unidades de obra ejecutadas en cada período.

Estas relaciones valoradas trimestralmente, suscritas por la Dirección Facultativa, constituyen un mero instrumento de control de la ejecución de la concesión, y no darán lugar a la emisión de certificación alguna ni implican aceptación o recepción de la obra.

Los excesos en unidades de obra ejecutadas, que no estén contemplados en el proyecto de ejecución aprobado por la Administración, o no correspondan a una modificación de dicho proyecto aprobada con carácter previo por la Administración, no darán derecho a compensación alguna a favor del concesionario, sin perjuicio de las responsabilidades en que haya podido incurrir.

CAPÍTULO V. PREVISIONES ESPECÍFICAS EN RELACIÓN A LA EXPLOTACIÓN DE LA CONCESIÓN

38.- Reglas del contrato de cesión de uso.

Los arrendamientos serán formalizados por anualidades, pudiendo el inquilino prorrogarlos año a año sin que el concesionario pueda rescindir el contrato. El concesionario no puede variar al alza el precio de 11,50 €/m² útil para las viviendas, o de 6 €/m² útil para garajes y trasteros, o el que en su caso hubiera propuesto, excepto en el



importe que suponga la actualización por el índice de referencia para la actualización de los contratos de arrendamiento de vivienda vigente en cada momento (actualmente, Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda).

A los siete años, se procederá a la renovación del contrato, procediéndose a la comprobación del cumplimiento de requisitos.

La duración de los contratos de arrendamiento se someterá a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y se renovarán automáticamente, por el mismo período inicial, salvo negativa expresa del inquilino.

No obstante, el concesionario podrá negarse a la prórroga si concurriera alguno de los siguientes supuestos:

a) Si el inquilino o los miembros de la unidad de convivencia de la vivienda hubieran incumplido los requisitos establecidos en este pliego, excepto el límite de ingresos de unidad familiar, pudiendo el inquilino exceder los ingresos hasta en un 10% del límite inicial, además del además del IPC acumulado.

b) Si el inquilino o los miembros de la unidad de convivencia de la vivienda de alquiler tuvieran incumplimientos graves en el pago, mantenimiento de la vivienda, incumplimientos del régimen de uso, etc.

El concesionario podrá resolver el contrato y/o no renovarlo cuando la morosidad de un inquilino alcance tres (3) mensualidades.

El concesionario podrá cobrar una fianza por una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta a percibir por cada vivienda, en el momento de la firma de la cesión de uso.

CAPÍTULO VI. REGLAS DE EJECUCIÓN Y CONTROL

39.- Prerrogativas de la Administración.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón mantendrá respecto a los bienes de dominio público objeto de concesión las prerrogativas para la defensa de sus bienes que le otorga el TRLPA, la LPAP y las demás disposiciones que resulten aplicables por razón de la materia.

El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón tiene la facultad de resolver cuantas cuestiones o incidencias se susciten durante la vigencia de la concesión, así como para su interpretación y modificación e, igualmente, para acordar su suspensión y extinción, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en la legislación vigente y en este Pliego.

El cumplimiento de las obligaciones del concesionario será objeto verificación y control por la Administración Autonómica, a cuyo efecto podrá inspeccionar la actividad, las obras e instalaciones, así como la documentación relacionada con la actividad.



40.- Incumplimientos concesionales. Penalidades por incumplimiento.

40.1. El incumplimiento de las obligaciones que corresponden al concesionario en virtud de lo que dispone el Pliego, el documento concesional y la Ley, llevará consigo la imposición de las penalidades establecidas en esta Cláusula, que no tienen naturaleza sancionatoria, sin perjuicio de la obligación de resarcir los daños y perjuicios que se hayan podido ocasionar.

El régimen de penalidades se aplicará por el Órgano Concedente con independencia de que los hechos base de la infracción puedan ser causa de extinción de la Concesión. En este caso, la Administración Concedente podrá iniciar, asimismo, el procedimiento de extinción de la Concesión por incumplimiento de conformidad con este Pliego.

El régimen de incumplimientos y penalidades es independiente de las infracciones y sanciones que sean ajenas al vínculo propiamente correspondiente a la Concesión, previstas en la normativa sectorial, que se regirán por sus propios principios y normas. Asimismo, cuando el incumplimiento revista los caracteres de delito o falta, el Órgano Concedente pondrá los hechos en conocimiento del órgano competente. La firma del documento concesional por parte del concesionario implicará la aceptación del régimen de penalidades recogidas en este Pliego.

Los incumplimientos del concesionario, a efectos del régimen de penalidades, se clasifican en graves y leves.

Con carácter general, son incumplimientos graves:

- a) Incumplir, total o parcialmente, las prohibiciones establecidas en la legislación de patrimonio aplicable u omitir actuaciones obligatorias de conformidad a dicha normativa.
- b) Incurrir en demoras en el cumplimiento de las obligaciones que se imponen al concesionario en virtud de los Pliegos que rigen la concesión.
- c) Ceder, arrendar, subarrendar o traspasar la totalidad o parte de la concesión sin cumplir previamente los requisitos exigidos por la normativa aplicable y el Pliego que rigen la concesión.
- d) No contratar las pólizas de seguro que el concesionario está obligado a suscribir o contratarlas incumpliendo lo que dispone este Pliego.
- e) Incumplir las indicaciones y/o instrucciones de los facultativos competentes en la ejecución de las obras.
- f) Incumplir las obligaciones relativas a la constitución de las garantías definitivas de construcción y de explotación, en los términos dispuestos por este Pliego.
- g) No solicitar u obtener las licencias y autorizaciones necesarias para la ejecución de las obras y puesta en explotación de la concesión.

Con relación a la redacción del proyecto de Ejecución y a la ejecución de las obras, son incumplimientos graves:



- a) Incumplir los plazos totales previstos para la elaboración y presentación del proyecto de Ejecución y para la iniciación, finalización y puesta en servicio de las obras en virtud de este Pliego y de la proposición adjudicataria.
- b) Incumplir, en la construcción de las obras, los parámetros de calidad y de seguridad establecidos en el Pliego o en la normativa aplicable o realizar unidades de obra defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas al proyecto de Ejecución, salvo justificación adecuada y visto bueno de la dirección facultativa.
- c) Incumplir aquello previsto en este Pliego y en la normativa aplicable en relación con la subcontratación de las obras.
- d) No llevar controles de gastos y costes de la actividad adecuados que permitan al Órgano Concedente conocer el estado financiero del concesionario en cualquier momento del periodo de construcción.
- e) Incumplir el plazo de presentación del Plan de Seguridad y Salud o de sus previsiones.
- f) Menoscabar medios en la ejecución de las obras, servicios y personal exigidos destinados a facilitar la consecución de la propuesta adjudicataria y que sean necesarios para la correcta ejecución de las obras.
- g) Obstruir las funciones inspectoras y de seguimiento de las obras que corresponden al Órgano Concedente y a la OCT.
- h) Incumplir las obligaciones sociolaborales en relación con sus trabajadores.
- i) No comunicar oportunamente al Órgano Concedente el descubrimiento de restos arqueológicos y similares, sin perjuicio de las sanciones que prevea la legislación aplicable.
- j) Incurrir en cuatro incumplimientos leves durante un periodo de 12 meses consecutivos.

Con relación a la explotación de la Concesión son incumplimientos graves:

- a) Incumplir en la explotación del servicio los parámetros y estándares de calidad y de seguridad establecidos en la normativa aplicable y en los Pliegos.
- b) No llevar los adecuados controles de gastos y costes de la actividad que permitan al Órgano Concedente, a lo largo del periodo de explotación de las obras, conocer, en todo momento, el estado financiero del concesionario.
- c) Impedir injustificadamente, sea total o parcialmente, la utilización de la construcción, excepto en supuestos de fuerza mayor.
- d) Incumplir las obligaciones relativas al uso, policía y conservación de la Construcción, así como las relativas a su mantenimiento.



- e) Obstruir las funciones inspectoras y de seguimiento de la explotación que corresponden a la Administración Concedente.
- f) No informar a la Administración Concedente, por escrito y con la antelación debida a fin de que sean previamente autorizadas, las modificaciones que pretenda introducir en el servicio.
- g) Aplicar mensualidades y cuotas de los servicios prestados superiores a las autorizadas.
- h) No admitir la utilización de la construcción por los usuarios en condiciones de igualdad y no discriminación.
- i) Incurrir en cuatro incumplimientos leves.

Se considerarán demoras constitutivas de incumplimientos graves los retrasos del concesionario en la formalización del documento concesional, en la elaboración y presentación del proyecto Básico y de Ejecución, en la realización del replanteo del proyecto de Ejecución aprobado, en la terminación de las obras y en su puesta en servicio.

Las demoras anteriores podrán dar lugar, además de a la imposición de las penalidades que correspondan, a la extinción de la concesión en los términos que se establecen en este Pliego.

Constituyen incumplimientos leves los siguientes:

- a) Incumplir parcialmente las obligaciones de señalización de las obras en los términos que establece el Pliego y en la normativa vigente.
- b) Faltar los empleados del servicio al respeto a los usuarios.
- c) No mantener y conservar todas las obras e instalaciones en un estado correcto, siempre que eso no implique ningún riesgo para la seguridad y la correcta prestación del servicio.
- d) No cumplir, o no hacer cumplir, las normas de policía, a menos que esta conducta sea reiterada, en cuyo caso el incumplimiento será grave.
- e) Cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en este Pliego el documento concesional y el resto de la normativa aplicable que no tengan la consideración de graves.

40.2. El régimen de penalizaciones por incumplimientos es el siguiente:

- a) Los incumplimientos leves serán penalizados con hasta 2.500 euros.
- b) Los incumplimientos graves serán penalizados con entre 2.501 y 10.000 euros.
- c) En caso de demoras constitutivas de incumplimiento grave, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución, o por la imposición de penalidades diarias en proporción de 1 euro por cada 10.000 euros del Presupuesto de



Ejecución de las Obras ofertado del correspondiente proyecto de Ejecución aprobado.

d) Con independencia de las penalizaciones a que pudiera haber lugar, la demora por parte del concesionario a poner remedio a las situaciones derivadas de sus incumplimientos facultará al Órgano Concedente, en cualquier momento, para la adopción de las medidas pertinentes destinadas a solucionar las deficiencias, incluso mediante la ejecución subsidiaria, y en caso de que de estas medidas se deriven gastos, a exigir su abono al concesionario, incluso ejecutando las garantías prestadas y sin perjuicio de la obligación de reponer su importe por el concesionario dentro de los quince días naturales siguientes a la ejecución de la garantía.

40.3. Adicionalmente a la imposición de penalidades, se podrá exigir al concesionario que cumpla las obligaciones de reconstrucción y de realización efectiva de las obras, llevando a cabo las reparaciones que sean necesarias.

En la imposición de penalidades, el Órgano Concedente guardará la debida proporcionalidad entre la gravedad del incumplimiento y la penalidad aplicada, considerando especialmente los siguientes criterios para la graduación: el tipo de incumplimiento; la importancia económica; la existencia de intencionalidad; la naturaleza de los perjuicios; la reincidencia, para incurrir, en el plazo de 6 meses en más de un incumplimiento de la misma naturaleza; el beneficio obtenido por el concesionario.

El importe de las penalidades se incrementará anualmente sobre la base del índice de precios al consumo general nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

La imposición de penalidades por incumplimiento concesional exigirá expediente contradictorio instruido a dichos efectos, de conformidad con el procedimiento previsto en esta cláusula. Todas las penalidades se impondrán por el Órgano Concedente, previa audiencia del concesionario por un plazo de cinco días, e informe de los servicios jurídicos del Órgano Concedente.

El procedimiento se incoará de oficio por el Órgano Concedente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier persona que tenga conocimiento de los hechos constitutivos de la infracción.

Si iniciado el procedimiento el concesionario reconociera su responsabilidad, se podrá, en cualquier momento, concluir el procedimiento imponiendo la penalidad que corresponda, con una reducción de entre el 25% y el 50% sobre el importe de la penalidad, tras la adecuada valoración de las circunstancias concurrentes.

Con independencia del régimen de penalidades impuestas al concesionario, el Órgano Concedente podrá también imponerle multas coercitivas cuando el concesionario persista en el incumplimiento de sus obligaciones, siempre que hubiera sido requerido previamente y no las hubiera cumplido en el plazo fijado. El importe diario de la multa no será superior a 3.000 euros.

41.- Subcontratación.

41.1. El concesionario podrá concertar con terceros la ejecución de las obras de construcción a realizar sobre los terrenos de dominio público objeto de la concesión. En



todo caso, el concesionario asumirá la total responsabilidad de la ejecución de dichas obras y de sus consecuencias frente a la Administración y frente a terceros, de acuerdo con la legislación aplicable.

El concesionario deberá comunicar a la Administración su intención de subcontratar, aquellas partes de la obras a que afectara y la identidad del subcontratista, así como justificar la aptitud de éste por referencia a los elementos técnicos y humanos de que dispone y a su experiencia, salvo si el subcontratista tuviera la clasificación adecuada para realizar la parte de las obras objeto de la subcontratación, supuesto este último en el que habrá de aportarse el documento acreditativo de la clasificación.

Asimismo, junto con el escrito mediante el que se dé conocimiento a la Administración del subcontrato a celebrar, el concesionario deberá acreditar que el subcontratista no se encuentra inhabilitado para contratar o que no está comprendido en alguno de los supuestos de prohibiciones para contratar regulados en la LCSP. Dicha acreditación podrá hacerse efectiva mediante declaración responsable del subcontratista.

41.2. El concesionario podrá igualmente concertar con terceros la realización parcial de otras prestaciones distintas a la ejecución de las obras a las que se hubiera ligado en virtud del presente Pliego y demás documentación concesional, incluida la efectiva explotación de la concesión.

42.- Resolución de los conflictos de ejecución.

Las incidencias que surjan entre la Administración y el concesionario en la ejecución de la concesión por diferencias en la interpretación de lo previsto en el pliego o por la necesidad de modificar sus condiciones, se tramitarán mediante procedimiento contradictorio, que comprenderá las actuaciones siguientes:

- a) Propuesta de la Administración o petición del concesionario.
- b) Audiencia del concesionario o informe del servicio competente, a evacuar en ambos casos en un plazo de diez días hábiles.
- c) Resolución motivada del órgano competente y subsiguiente notificación al concesionario.

De no aceptarse la resolución anterior por el concesionario, las partes del procedimiento de licitación aceptan el sometimiento a arbitraje de las discrepancias. El plazo máximo de resolución del arbitraje será de 3 meses y la retribución se efectuará por partes iguales.

El árbitro, que podrá solicitar asesoramiento técnico de considerarlo oportuno, resolverá y dictará su preceptivo laudo en el plazo más breve posible atendiendo a lo dispuesto en los artículos 36 y 37 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje. Él mismo fijará las costas (artículo 37.6 Ley Arbitraje).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Arbitraje, el Árbitro podrá adoptar las medidas cautelares que se consideren oportunas y necesarias en relación al objeto del litigio. El laudo podrá ser protocolizado notarialmente a instancia de cualquiera de las partes y a su costa.



Salvo que motivos de interés público lo justifiquen o la naturaleza de las incidencias lo requiera, la tramitación de estas últimas no determinará la suspensión del plazo concesional.

43.- Pólizas de seguros.

Correrán a cargo del adjudicatario todos los daños producidos en el desarrollo de la explotación cualquiera que sea su naturaleza y volumen.

Con independencia de las precauciones y limitaciones de ejecución concesionales, en garantía de riesgos, el adjudicatario contratará a su costa para todo el periodo de vigencia de la concesión, las siguientes pólizas de seguro:

- a) Seguro de Responsabilidad Civil en sus modalidades de General, Patronal, Cruzada, Trabajos Terminados, Daños a preexistentes, Defensa Jurídica y Fianzas civiles y penales.

Este seguro deberá garantizar las responsabilidades que pudieran derivarse de los daños y perjuicios que se causen a terceras personas como consecuencia de la ejecución de las obras, tanto las directamente imputables al adjudicatario como las ejecutadas por terceras empresas contratadas por el adjudicatario y, en general, a toda persona que participe en las obras. La suma asegurada no podrá, en ningún caso, ser inferior a 25% del PEM del proyecto de ejecución.

Igualmente, se deberá cubrir la responsabilidad civil de todos aquellos trabajos de mantenimiento y reparación o cualquier tipo de obra o actuaciones que se realicen en el edificio durante la fase de explotación.

Se deberá presentar por el adjudicatario una vez aprobado el proyecto, y antes del inicio de las obras. La parte correspondiente a la fase de explotación se podrá presentar una vez concluida la construcción del edificio, antes de la ocupación de las viviendas.

- b) Seguro de Todo Riesgo Construcción.

Este seguro deberá cubrir los daños a la propia obra e instalaciones, incluyendo como aseguradas a las empresas que ejecuten las obras, incluidas las subcontratadas como garantías complementarias. Será en la póliza del seguro decenal donde se incluirán las coberturas de Revalorización de Capitales, Impermeabilización de Fachadas y Cubiertas por el plazo de 3 años desde la obtención de la Licencia de Primera Ocupación y Renuncia frente al contratista.

El capital asegurado se calculará tomando el valor de ejecución material, incluyendo los gastos generales y beneficio industrial y sin tener en cuenta el IVA.

Se deberá presentar por el adjudicatario una vez aprobado el proyecto, y antes del inicio de las obras.

- c) Seguro Decenal de Daños: que incluirá las coberturas adicionales de revalorización de capitales, estanqueidad de fachadas y cubiertas, estabilidad de fachadas no portantes, todo ello por el plazo de tres años, y renuncia a recurso de reclamar lo pagado a: contratista, arquitecto y dirección de ejecución.



Se deberá presentar por el adjudicatario una vez certificado el final de obra y antes de la ocupación de las viviendas.

d) Otros seguros: Además de los seguros a los que se refieren las letras anteriores, el adjudicatario deberá suscribir y mantener, a su costa, los siguientes contratos de seguro:

- Seguro de accidentes de trabajo y seguros sociales del personal, suscritos con arreglo a la normativa vigente.
- Póliza de vida o accidentes, así como cualquier otro seguro que le sea exigido al concesionario en virtud de convenios colectivos en vigor u obligaciones legales o concesionales.
- Póliza de incendios y multirriesgo del edificio durante toda la explotación.

Durante la vigencia de la concesión, la Administración Concedente podrá solicitar del concesionario la exhibición de la documentación correspondiente a dichos seguros, o la entrega de copia de las pólizas o certificado de los éstos, así como la acreditación de encontrarse el concesionario al corriente en el pago de las primas.

Cualquier modificación de las pólizas que deban suscribirse en cada momento o de su alcance y condiciones requerirá el previo consentimiento del Órgano Concedente. Si éste no hubiera opuesto objeción alguna en el plazo de 15 días hábiles, se entenderá que ha prestado su consentimiento.

La contratación de los seguros mencionados no limitará las obligaciones y la responsabilidad asumida por el concesionario en virtud del presente Pliego y demás documentación de la concesión.

En todo caso serán soportados por el concesionario los daños y perjuicios en la cuantía de la franquicia y en lo que superen los límites que se establezcan en las distintas pólizas de seguro; así como en los bienes y riesgos no cubiertos en las mismas.

La peritación de los daños realizada a cargo de la compañía de seguros, así como los acuerdos de cancelación de siniestros serán vinculantes para el adjudicatario.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones, el Órgano Concedente podrá suscribir directamente las oportunas pólizas de seguro, repercutiendo las primas de seguro al concesionario, incluso con cargo a la garantía constituida.

Con carácter previo a la adjudicación definitiva deberá presentarse el compromiso de suscripción de las pólizas. El adjudicatario deberá acreditar documentalmente la contratación de los distintos seguros con carácter previo al inicio de las obras de construcción. La contratación de las mencionadas pólizas constituye una obligación esencial del concesionario, pudiendo dar lugar su incumplimiento, en su caso, a la resolución de la concesión.

44.- Licencias, autorizaciones e impuestos.



Para todas las contraprestaciones recogidas en este Pliego, el concesionario, está obligado a gestionar de forma diligente y responsable la obtención y pago de cuantas licencias, impuestos, autorizaciones y requerimientos establecidos en las normas y ordenanzas municipales, y de cualquier otro organismo público o privado, sean necesarios para el inicio, ejecución y entrega al uso o servicio de las obras, solicitando de la Administración los documentos que para ello sean necesarios, sin perjuicio de la actuación que a esta última le corresponda. La gestión irresponsable será objeto de penalización.

Asimismo, el concesionario estará obligado a abonar en los plazos voluntarios establecidos el importe de los gastos y exacciones derivados de los impuestos, licencias, autorizaciones y requerimientos referidos anteriormente y cualesquiera que graven la ejecución y posterior ocupación de la obra, gastos que serán de cuenta del concesionario dando conocimiento inmediatamente a la Administración de haber cumplido dichos trámites.

Si entendiera que las liquidaciones practicadas no se ajustan a derecho, lo pondrá en conocimiento de la Administración concedente para que interponga los recursos pertinentes, lo cual no será obstáculo para que abone íntegramente la liquidación, a resultas de la resolución del recurso.

45.- Obligaciones laborales y sociales.

El concesionario está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y Seguridad y Salud en el trabajo, por lo que con independencia de que haya Estudio de Seguridad y Salud, y sea exigible el Plan correspondiente, vendrá obligado a disponer las medidas en esta materia exigida por tales disposiciones, siendo a su cargo el gasto que ello origine.

Son de cuenta directa del concesionario, todos los devengos de personal, incluidos los seguros sociales, impuestos y horas extraordinarias posibles que regulan las disposiciones vigentes en el momento actual o las que se aprueben durante la ejecución de las obras.

El personal adscrito por el concesionario a la ejecución de las obras, no tendrá ninguna relación laboral con la Administración, bajo ningún concepto, dependiendo exclusivamente del concesionario, el cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empresario respecto del mismo.

El concesionario, en su calidad de empresario, es responsable de la prevención de riesgos laborales del personal que dedique a la ejecución de las obras, siendo responsable ante los trabajadores de cuantos accidentes sobrevinieren durante la ejecución de la concesión y explotación de la concesión, declinando la Administración cualquier responsabilidad que se pudiera derivar del incumplimiento de estas obligaciones.

El concesionario está obligado al cumplimiento de todas las disposiciones vigentes en relación con la ejecución de las obras, debiendo haber obtenido, en su caso, las cesiones, permisos y autorizaciones necesarias, de los titulares de las patentes, modelos y marcas de fabricación correspondientes, corriendo de su cuenta el pago de los derechos e indemnizaciones por tales conceptos, siendo responsable de toda reclamación relativa a la propiedad industrial y comercial y debiendo indemnizar por todos los daños y perjuicios que para el mismo puedan derivarse de la interposición de cualquier tipo de reclamaciones.



CAPÍTULO VII. DE LA EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

46.- Cumplimiento de la concesión y recepción.

46.1. La concesión se entenderá cumplida y vencida en el plazo fijado.

46.2. Extinguida por su total ejecución la concesión demanial, se devolverán a la Administración concedente los bienes concesionados en perfecto estado de uso. Con un año de antelación a la fecha de extinción de la concesión, y sin perjuicio de las inspecciones ordinarias por parte de la Administración dirigidas a asegurar la perfecta conservación de las instalaciones, la Administración concedente exigirá documentalmente al concesionario la adopción de las medidas que requieran la perfecta entrega del inmueble e instalaciones en condiciones de absoluta normalidad para el uso a que están destinadas.

46.3. La entrega definitiva de las instalaciones concesionadas, requerirá de un acto formal y positivo de recepción por parte del Gobierno de Aragón, que deberá realizarse dentro del mes siguiente a haberse producido la realización del objeto de la concesión.

47.- Causas de extinción anticipada de la concesión.

47.1. Son causas de extinción de la concesión, las siguientes previstas en el artículo 119 TRLPA:

- a) Muerte o incapacidad sobrevenida de la persona física titular del derecho de uso o de la concesión, o extinción de la personalidad jurídica.
- b) Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación, por fusión, absorción o escisión, de la personalidad jurídica de quien sea titular del derecho de uso o de la concesión.
- c) Caducidad por vencimiento del plazo.
- d) Rescate de la concesión, previa indemnización, o revocación unilateral de la autorización.
- e) Mutuo acuerdo.
- f) Cualquier incumplimiento grave de las obligaciones de quien sea titular de la concesión, declarados por el órgano que otorgó la concesión o autorización.
- g) Desaparición del bien o agotamiento del aprovechamiento.
- h) Desafectación del bien, en cuyo caso se procederá a su liquidación conforme a lo previsto en el artículo 116 TRLPA.
- i) Cualquier otra causa prevista en este Pliego.

47.2. Son también causas extinción de la concesión por previsión expresa de este Pliego:

- a) La declaración de concurso, cuando el concesionario no preste las garantías necesarias para asegurar el adecuado desenvolvimiento de la actividad y el cumplimiento de sus obligaciones con la Administración concedente (art. 156 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020).
- b) La no formalización de la concesión en el plazo previsto por causa imputable al adjudicatario.



- c) La falta de adaptación de las obras e instalaciones a la normativa que en el futuro se apruebe, y resulte de obligado cumplimiento.
- d) La concurrencia de fuerza mayor que implique la imposibilidad permanente de explotar la concesión.
- e) El abandono o renuncia unilateral del concesionario.
- f) La modificación de la concesión impuesta por el órgano competente por razones de interés público para atender causas imprevistas, en el caso en que ésta no sea aceptada por el concesionario.
- g) Cualquier otro incumplimiento por parte del concesionario, no previsto en los apartados anteriores, calificable como infracción grave o muy grave de acuerdo con lo establecido en este Pliego.

48.- Aplicación de las causas de extinción de la concesión.

48.1. La extinción de la concesión deberá ser acordada por el órgano competente, de oficio o a instancia del concesionario, previa la tramitación del procedimiento contradictorio y el cumplimiento de los correspondientes requisitos legales.

48.2. La concurrencia de alguna de las causas previstas en el apartado 1 de la cláusula anterior supondrá, en todo caso, la extinción de la concesión.

48.3. Igualmente dará lugar a extinción de la concesión la pérdida sobrevenida de los requisitos para contratar con la Administración por incurrir el titular en alguna de las prohibiciones de contratación previstas en la LCSP.

48.4. Cuando se incoe el procedimiento para la extinción anticipada de la concesión por incumplimiento por parte del concesionario de alguna de sus obligaciones, las Entidades de Crédito podrán comparecer en defensa de sus derechos y, en su caso, proponer un tercero que pueda sustituir al concesionario que viniere incumpliendo las cláusulas de la concesión. Dicha propuesta no vinculará al Órgano Concedente, pero su rechazo deberá motivarse suficientemente.

49.- Efectos generales de la extinción de la concesión.

49.1. En los casos de extinción de la concesión por causa imputable al concesionario, le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada. La determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar el concesionario se llevará a cabo por el órgano competente en decisión motivada atendiendo, entre otros factores, a los mayores gastos que ocasione a la Administración.

49.2. En caso de rescate anticipado de la concesión, o de extinción de la misma por causas no imputables al concesionario, éste será indemnizado del perjuicio material surgido por la extinción anticipada conforme a los criterios establecidos en la LPAP y, supletoriamente, los contenidos en la legislación de expropiación forzosa.

49.3. En los supuestos de no formalización de la concesión en plazo por causas imputables al adjudicatario, se procederá a la incautación de la garantía. Si las causas de la no formalización fueren imputables a la Administración, se indemnizará al concesionario por los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar.



49.4. Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas.

49.5. En todo caso, el acuerdo de extinción contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida.

49.6. Extinguida la concesión, quedarán igualmente extinguidos todos los contratos vinculados a la concesión. En este sentido, el concesionario se obliga a incluir en cualquier contrato que suscriba con los arrendatarios de las Viviendas, plazas de aparcamiento, trasteros y locales comerciales, si los hubiera, una cláusula en la que se contemple esta circunstancia.

50.- Efectos de la extinción anticipada de la concesión.

50.1. Por incumplimiento del concesionario.

1.- En los supuestos de declaración de extinción anticipada de la Concesión por incumplimiento culpable del concesionario, la Administración Concedente abonará al concesionario por todos los conceptos una compensación por el valor residual de la inversión en las obras e instalaciones fijas que, ejecutadas por aquél, hayan de pasar a propiedad de la Administración Concedente.

2.- Se entenderá por Inversión en las obras e instalaciones fijas el importe que resulte de lo siguiente:

- El precio real de las obras e instalaciones fijas ejecutadas siempre que sea igual o inferior al precio que figura en la oferta con respecto al presupuesto de contrata del Proyecto de Ejecución de las Obras propuesto por el adjudicatario. No formarán parte de la Inversión cualesquiera desviaciones al alza que hubieran podido producirse en el coste de las obras e instalaciones fijas ejecutadas. En el supuesto de que el contrato se extinguiera antes de la conclusión de las obras, se tomará como inversión el valor de las obras, atendiendo al precio establecido en el presupuesto del Proyecto de Ejecución propuesto por el concesionario, y la proporción de obras efectivamente ejecutadas en las condiciones exigidas en el presente Pliego y demás documentación concesional.

- El precio de los modificados aprobados por la Administración Concedente, que ajustarán al alza o a la baja según resulte del modificado aprobado.

- Se tendrá en cuenta su grado de amortización en función del tiempo que restará para el término de la concesión y lo establecido en el plan económico-financiero.

3.- Del importe de la Inversión se deducirán las cantidades que procedan atendiendo al estado de conservación de las obras e instalaciones fijas y a las obligaciones asumidas al respecto por el concesionario, así como el importe en concepto de daños y perjuicios a los que tuviera que hacer frente el concesionario en lo que excedan del importe de la garantía definitiva constituida.

50.2. Por causa de fuerza mayor.



1.- Si la extinción de la Concesión se produjera por causa de fuerza mayor, la Administración Concedente abonará al concesionario los siguientes importes:

- La inversión que hubiera realizado el concesionario en los terrenos objeto de concesión, a lo que se añadirán (i) los costes de redacción de los proyectos (Básicos y de Ejecución), dirección de obras y costes de la empresa de control durante la ejecución de las obras abonados por el concesionario y (ii), en su caso, los gastos financieros capitalizados como mayor valor de la inversión al final del periodo de construcción.
- En el caso de que la extinción de la Concesión se produzca durante la fase de explotación, se añadirá una compensación al concesionario por los beneficios futuros que deje de percibir, atendiendo a los resultados de la explotación en el último quinquenio y a la pérdida del valor de las obras e instalaciones que no hayan de revertir a aquélla, teniendo en cuenta su grado de amortización.

2.- Se devolverá al concesionario la garantía constituida.

3.- Las cantidades resultantes de los apartados anteriores podrán minorarse en el caso de que hubiera mediado conducta imprudente del concesionario. Igualmente, se deducirán las cantidades que procedan atendiendo al estado de conservación de las obras e instalaciones fijas y a las obligaciones asumidas al respecto por el concesionario.

50.3. Por rescate de la Administración Concedente.

1.- Si la Administración Concedente acordara el rescate de la Concesión, abonará al concesionario lo siguiente:

- La Inversión que hubiera realizado el concesionario en los terrenos objeto de concesión a lo que se añadirán (i) los costes de redacción de los proyectos (Básicos y de Ejecución), dirección de obras y costes de la empresa de control durante la ejecución de las obras abonados por el concesionario y (ii), en su caso, los gastos financieros capitalizados como mayor valor de la inversión al final del periodo de construcción.

- Una compensación al concesionario por los beneficios futuros que el concesionario dejará de percibir, atendiendo a los resultados de explotación en el último quinquenio cuando resulte posible, y a la pérdida del valor de las obras e instalaciones que no hayan de ser entregadas a aquélla, considerando su grado de amortización.

2.- Se devolverá al concesionario la garantía constituida.

3.- Se deducirán las cantidades que procedan atendiendo al estado de conservación de las obras e instalaciones fijas y a las obligaciones asumidas al respecto por el concesionario.

50.4. Por causa imputable a la Administración Concedente.

En el supuesto de que la extinción se produzca por causa imputable a la Administración Concedente, el concesionario tendrá derecho al abono de los importes que



se establecen para el rescate de la concesión y, además, los demás daños y perjuicios que se le hubieran irrogado. Se le devolverá al concesionario la garantía definitiva.

51.- Reversión y acta de recepción.

51.1. Al término de la concesión, cualquiera que sea su causa, revertirán a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón todas las obras, construcciones e instalaciones fijas.

51.2. Con anterioridad a la terminación de la concesión, cualquiera que sea el motivo, el órgano competente adoptará las medidas oportunas para verificar el estado de conservación y uso de las obras, construcciones e instalaciones para que su entrega se produzca en las debidas condiciones de uso.

En el caso de extinción de la concesión por el transcurso del plazo de su vigencia, el concesionario deberá efectuar las correcciones, reparaciones y sustituciones que le sean requeridas por la Administración, dentro de los treinta días naturales anteriores a la terminación de la concesión.

En los restantes supuestos de extinción, las correcciones, reparaciones y sustituciones deberán efectuarse dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación de la extinción de la concesión.

51.3. Las obras, construcciones e instalaciones objeto de reversión, que han de encontrarse en debidas condiciones, estado de conservación y funcionamiento, serán adquiridas gratuitamente y libres de cargas y gravámenes de cualquier tipo, por la Administración concedente.

51.4. El acto de entrega será comunicado, cuando resulte preceptivo, a la Intervención General, a efectos de su asistencia potestativa al mismo.

Si las obras, construcciones e instalaciones se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por la Administración concedente, las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta.

Si las obras, construcciones e instalaciones no se hallasen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación de los mismos. El órgano competente procederá a imponer las correspondientes penalizaciones en el caso de que en esta nueva comprobación persistieran los defectos previamente señalados.

52.- Desalojo.

52.1. El concesionario se obliga a dejar libre y a disposición de la Administración Autonómica las construcciones, obras e instalaciones objeto de reversión, dentro del plazo de treinta días naturales a contar desde la fecha de terminación de la concesión, sin necesidad de requerimiento alguno.

52.2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 TRLPA, el de la Administración Autonómica podrá desahuciar en vía administrativa al concesionario una vez extinguido su título concesional.



52.3. Los gastos que ocasione el desalojo, serán a cargo del concesionario, pudiendo hacerse efectivo su importe por vía de apremio, de acuerdo con el art.85.5 TRLPA.

53.- Devolución de la garantía definitiva de explotación.

Una vez producida la reversión de la Concesión y de la Construcción e instalaciones fijas, si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la Garantía, se procederá a su devolución, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir quien fue concesionario como consecuencia de vicios o defectos detectados con posterioridad.

ANEXO I. BIENES OBJETO DE CONCESIÓN Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Son objeto de concesión los siguientes inmuebles:

1) **PARCELA ER (PU) 53-11 (Arrabal - Picarral). Identificación Texto Refundido 2024 PGOU**

Descripción.- Urbana. Terreno con forma de "L", resultante de la del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-53-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, Unidad de Ejecución del Plan Especial Avda. Alcalde Caballero / Avda. Academia General Militar, destinada a equipamiento público de reserva con el código 53-08 del listado de equipamientos del Plan General, con una superficie, según dicho listado, de cinco mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados con treinta y siete cm² (5.465,37 m²), y de cinco mil trescientos ochenta y ocho metros cuadrados (5.388 m²) según datos de catastro. Linda: al Norte, con Autovía de Ronda Z-40; al Este con Zona verde pública, y Sur y al Oeste, con la calle Luis Pinilla Soliveres.

Título.- Propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón, por mutación demanial con cambio de sujeto dispuesta por el Ayuntamiento de Zaragoza, mediante acuerdo de su Gobierno en sesión de 10 de abril de 2025. El ayuntamiento de Zaragoza era titular por cesión obligatoria y gratuita, en virtud de cesión gratuita derivada de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-53-3, aprobada por el Gobierno de Zaragoza en sesión de 24 de septiembre de 2004.

Aprovechamiento Urbanístico según planeamiento vigente.- Tipología: Reservas de suelo con destino a equipamiento de reserva; Uso: Equipamiento de Reserva. Edificabilidad no determinada sujeta a lo dispuesto en los artículos 8.2.15 y 8.2.16 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

Cargas y Gravámenes.- Libre de cargas y gravámenes.

Referencia Catastral.- 7464213XM7176E0001BE.

Inscripción Registral.- La parcela se halla inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Zaragoza, al Tomo, 2913; Folio 1; Finca 63827, Inscripción 1^a.



Constituye un bien demanial adscrito al Servicio público, de código ER (PU) 53-11 según el vigente PGOU.

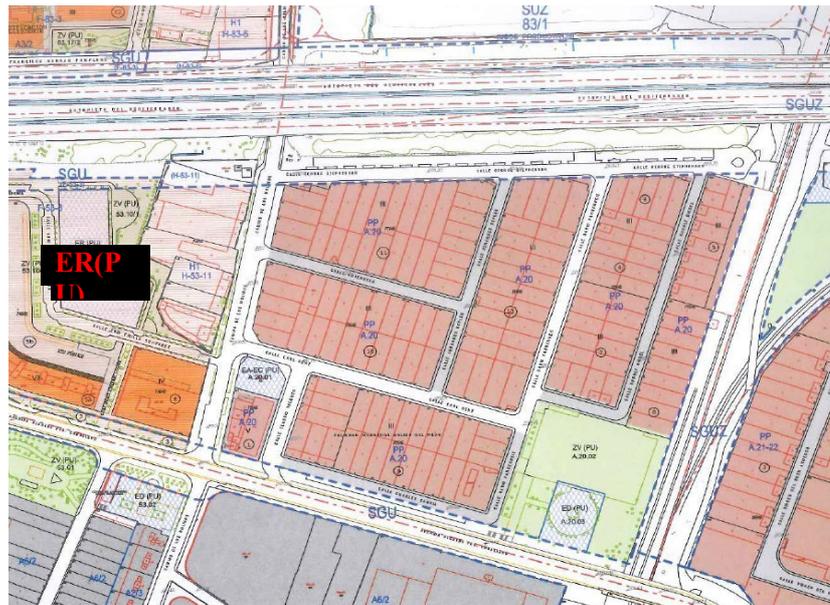
OTRAS CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

Con independencia de lo expresado hasta aquí, el Gobierno de Aragón destinará la parcela a que se refiere este apartado al uso de vivienda dotacional pública, en aplicación de lo previsto al respecto en el Decreto 128/2024, de 17 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas.

También en aplicación de lo previsto en dicha Directriz y, muy en particular, en el artículo 240.2 a 240.5, TRLUA, las determinaciones urbanísticas a considerar por los licitadores serán las siguientes:

- Índice de edificabilidad: 3,50 m² techo / m² suelo
- Ocupación máxima del suelo: 100% en plantas de sótano; 66% en plantas sobre rasante
- Superficie de parcela a considerar en concurso: 5.388 m²
- Altura máxima: Baja más seis
- Retranqueos: No son exigibles respecto de ningún lindero
- Plazas exigibles de garaje: mínimo una por cada 100 m² edificados en usos vivienda dotacional.
- Solo serán autorizables los usos de vivienda, trasteros y garaje y espacios de uso común.
- Número mínimo de viviendas a proponer: 235.

En cuanto al resto de determinaciones se estará a lo previsto en las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza y del Plan Especial del Área de Intervención F-53-3.





2) **PARCELA ER (PU) 54-12 (Avda de Cataluña – Ronda de la Hispanidad)**
Identificación Texto Refundido 2024 PGOU.

Descripción.- Urbana. Terreno con forma sensiblemente trapezoidal, resultante del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-54-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, Unidad de Ejecución del Plan Especial Avda. de Cataluña / Ronda de la Hispanidad, destinada a equipamiento público de reserva con el código 54-15 del listado de equipamientos del Plan General, con una superficie, según dicho listado, cuatro mil trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados con ochenta y cinco centímetros cuadrado (4.344,85 m²), y de cuatro mil trescientos treinta y un metros cuadrados (4.331 m²) según datos de catastro. Linda: al Nor-Oeste y al Nor-Este con viales sin denominación; al Sur-Este con Avda. de Cataluña, y Sur-Oeste, con la Ronda de la Hispanidad.

Título.- Propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón, por mutación demanial con cambio de sujeto dispuesta por el Ayuntamiento de Zaragoza, mediante acuerdo de su Gobierno en sesión de 10 de abril de 2025. El ayuntamiento de Zaragoza era titular por cesión obligatoria y gratuita, en virtud de cesión gratuita derivada de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-54-1, aprobada por el Gobierno de Zaragoza en sesión de 24 de julio de 2008

Aprovechamiento Urbanístico según planeamiento vigente.- Tipología: Reservas de suelo con destino a equipamiento de reserva; Uso: Equipamiento de Reserva. Edificabilidad determinada por Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza



Cargas y Gravámenes.- Libre de cargas y gravámenes.

Referencia Catastral.- 8451301XM7185A0001ZM.

Inscripción Registral.- La parcela se halla inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Zaragoza, al Tomo 3073; Libro 1565; Folio 114; Finca 71511, Inscripción 1ª.

Constituye un bien demanial adscrito al Servicio público, de código ER (PU) 54-12 según el vigente PGOU.

OTRAS CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

Con independencia de lo expresado hasta aquí, el Gobierno de Aragón destinará la parcela a que se refiere este apartado al uso de vivienda dotacional pública, en aplicación de lo previsto al respecto en el Decreto 128/2024, de 17 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas.

También en aplicación de lo previsto en dicha Directriz y, muy en particular, en el artículo 240.2 a 240.5, TRLUA, las determinaciones urbanísticas a considerar por los licitadores serán las siguientes:

- Índice de edificabilidad: 3,00 m² techo / m² suelo
- Ocupación máxima del suelo: 100% en plantas de sótano; 66% en plantas sobre rasante
- Superficie de parcela a considerar en concurso: 4.331 m²
- Altura máxima: Baja más siete
- Retranqueos: Solo se exige un retranqueo, en plantas sobre rasante, de 12,00 mts, mínimo, respeto del lindero Nor-Oeste
- Plazas exigibles de garaje: mínimo una por cada 100 m² edificados en usos vivienda dotacional.
- Solo serán autorizables los usos de vivienda, trasteros y garaje y espacios de uso común.
- Número mínimo de viviendas a proponer: 165.

En cuanto al resto de determinaciones se estará a lo previsto en las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza y del Plan Especial del Área de Intervención F-54-1.

En cuanto a la circunstancia de tratarse de Suelo Urbano No Consolidado, por estar pendiente de ejecución la obra urbanizadora que garantice la disponibilidad de las exigibles redes de servicios (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.) debe recordarse lo siguiente:

- El artículo 236 del TRLUA posibilita la ejecución simultánea de obras de edificación y urbanización en unidades de ejecución, señalando las condiciones exigibles para ello, entre otras que se cuente con Proyecto de Urbanización y estén contratadas las obras.
- El Área de Intervención F-54-1 cuenta con Proyecto de Urbanización, aprobado con carácter definitivo en fecha 19 de septiembre de 2008, estando previsto que las correspondientes obras se adjudiquen, e inicien, antes de que concluya el



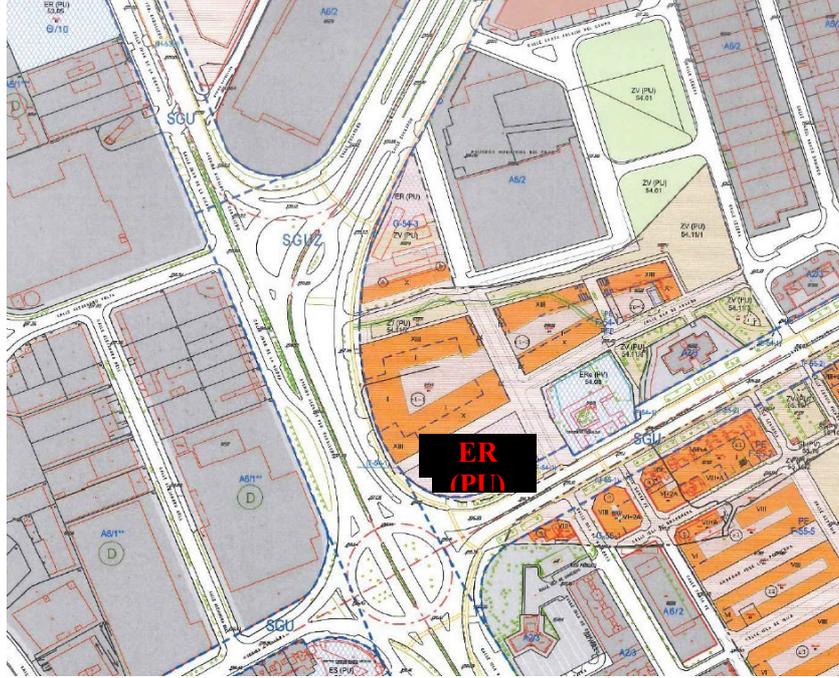
presente año 2025.

- Las obras correspondientes a la Concesión que nos ocupa, dados los trámites pendientes, en ningún caso podrán iniciarse antes de agosto de 2026, momento en el que la Urbanización, previsiblemente, llevará al menos siete meses de ejecución, lo que supone simultaneidad de urbanización y edificación.
- Además de lo anterior procede recordar que las Normas Urbanísticas del Plan General de Zaragoza (Texto Refundido 2024), cuando se trata de suelos destinados a equipamiento (como es nuestro caso) ni siquiera exigen lo requerido por el artículo 236 del TRLUA, basta con que esté aprobada la ordenación pormenorizada (lo está en este caso) y que simultáneamente a la edificación se realicen las obras de urbanización provisional que requiera el normal funcionamiento de la dotación. Lo expresa, artículo 8.2.38.2, en los siguientes términos:

ARTÍCULO 8.2.38. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

2. En las parcelas destinadas a equipamiento público que resulten de ordenaciones pormenorizadas aprobadas, ya se contengan en el propio plan general o en planes de desarrollo, podrá autorizarse la implantación de dicho uso previamente a la ejecución de la urbanización, siempre que se atenga a las normas contenidas en el planeamiento y que, simultáneamente a la edificación, se realicen las obras de urbanización provisional exigidas para el normal funcionamiento de la dotación, cuyo mantenimiento correrá a cargo de la administración titular.

- A fin de garantizar el cumplimiento de lo requerido por el artº 8.2.38.2 de las NN UU del TR PGOU Zaragoza, para el supuesto de que los propietarios del Área de Intervención obligados a ejecutar la obra urbanizadora no lo hicieran en el plazo ahora previsto (inicio antes de agosto de 2026), que supondría la efectiva simultaneidad con la obra de edificación, el Pliego del que este documento forma parte como ANEXO 1, contempla en su artículo 9.4 las condiciones, y obligación, para la ejecución de la obra urbanizadora parcial, y simultánea, que garantice el normal funcionamiento de la dotación.





ANEXO II. MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D./D^a....., con DNI número en nombre propio o actuando en representación de (empresa a que representa)..... con CIF/NIF.....con domicilio en calle , número de acuerdo con lo previsto en la Orden del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial por la que se aprueba el Pliego de condiciones y se convoca el procedimiento de otorgamiento, en régimen de concurrencia competitiva, de concesión administrativa demanial para la ejecución y explotación de viviendas en suelo público, sobre las parcelas ubicadas en el término municipal de Zaragoza, calle Luis Pinilla Soliveres y Avenida de Cataluña angular a Ronda de la Hispanidad, publicada en el Boletín Oficial de Aragón nº..... del día..... de..... de 2025 y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego en ella incorporado, cuyo contenido declara conocer y acepta plenamente, y de las obligaciones sobre protección del empleo, condiciones de trabajo, prevención de riesgos laborales y sobre protección del medio ambiente, se compromete a tomar a su cargo la ejecución de la concesión, en las siguientes condiciones:

- Precio máximo ofertado de valor en euros por m² útil Utilizando el valor en euros del metro cuadrado por superficie útil de vivienda y de los anejos [En letra y en número]

- Plazo de ejecución material [En letra y número]

Fecha y firma del licitador.

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

***IMPORTANTE:** Adjuntar a este documento el *Plan Económico-Financiero*.



ANEXO III. DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./Dña., con DNI/NIEen
nombre propio o en representación de la empresa
con CIF nº, en calidad de

DECLARA:

I.- Que la actividad que pretende/n ejercer en el bien y a cuyo fin se otorga la concesión, está comprendida dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, le sean propios.

II.- Que cuenta con la adecuada solvencia económica y financiera, especificando expresamente que la suma de la cifra de negocio de los tres últimos años sea superior a los 10.000.000 euros.

III.- Que cuenta con la adecuada solvencia técnica o profesional, consistente en:

a) Que la actividad que se pretende ejercer sobre las parcelas, y a cuyo fin se otorga el derecho de superficie está comprendida dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, le sean propios, o en el epígrafe correspondiente del IAE en que el empresario individual esté dado de alta.

b) Experiencia al menos en una construcción y gestión de viviendas o alojamientos en arrendamiento.

c) La descripción del equipo técnico y unidades técnicas participantes en la concesión, estén o no integrados directamente en la empresa concesionaria.

d) La descripción del promedio anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los últimos tres años.

e) La descripción del material, instalaciones y equipo técnico de que disponga el empresario para el cumplimiento de las condiciones de la concesión.

f) La descripción de las medidas adoptadas por los empresarios para controlar la calidad, así como de los medios de estudio y de investigación de que dispongan tanto durante la realización de las obras como durante la explotación del servicio.

IV.- Que la persona jurídica se encuentra debidamente constituida, según la normativa que le resulte de aplicación. Si se trata de una persona física, declaración de que reúne la condición de empresario individual.

V.- En su caso, que el firmante ostenta la representación del licitador.

VI.- Estar al corriente de las obligaciones tributarias con el Estado, la Comunidad Autónoma de Aragón y de las obligaciones con la Seguridad Social.



VII.- No estar incurso en las limitaciones para participar en el procedimiento de concesión.

VIII.- No estar incurso en situación de embargo o situación de disolución que impidan llevar a cabo el objeto de la presente concesión.

IX.- Tener contratados trabajadores con discapacidad en el porcentaje legalmente establecido.

En, a de de

Fdo.: