



ORDEN DEL CONSEJERO DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL POR LA QUE SE ACUERDA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEMANIAL PARA LA EJECUCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE VIVIENDAS EN SUELO PÚBLICO, SOBRE PARCELAS UBICADAS EN CALLES TCHAIKOVSKY/RICHARD STRAUSS, RALLO LAHOZ/SERGIO LÓPEZ E HIPÓLITO LOR, DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA.

Vista la propuesta de 16 de mayo de 2025 de la Mesa de Valoración, constituida en virtud de la cláusula 17.1 del Pliego de Condiciones, para el otorgamiento de una concesión administrativa demanial para la ejecución y explotación de viviendas en suelo público, sobre parcelas ubicadas en Calles Tchaikovsky/Richard Strauss, Rallo Lahoz/Sergio López e Hipólito Lor, del municipio de Zaragoza, se acuerda el otorgamiento a URBANIA REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT SL. de la concesión demanial referida, con base en los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- Mediante Orden de 16 de septiembre de 2024 del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, Orden del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, se acordó el inicio del procedimiento para la aprobación de los pliegos para el otorgamiento de una concesión demanial sobre parcelas que sean de titularidad autonómica situados en los sectores Rosales del Canal y Miralbueno en la ciudad de Zaragoza.

II.- Mediante Orden FOM/1383/2024, de 14 de noviembre, se aprobó el Pliego de condiciones y se convocó el procedimiento de otorgamiento de la citada concesión demanial, publicándose el anuncio de convocatoria en el Boletín Oficial de Aragón nº 226, de 20 de noviembre de 2024, en el que se establecía un plazo de 40 días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación, para presentar las proposiciones.

III.- Mediante las Órdenes de 13 de enero de 2025 y de 31 de enero de 2025 del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, fueron designados los miembros de la Mesa de Valoración que debía constituirse, según la cláusula 17.1 del Pliego de Condiciones, para prestar asistencia al órgano concedente en cuanto al examen y valoración de las proposiciones.

IV.- A la licitación convocada han concurrido las siguientes empresas:

- MARCO INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE S.A.
- METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL S.L.
- AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.
- URBANIA REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT S.L.

V.- En fecha 5 de febrero de 2025 se reúnen los miembros de la Mesa de Valoración para la constitución del órgano y el estudio de la documentación administrativa presentada por las empresas participantes en el sobre número 1, comprobando en primer lugar que las proposiciones se presentaron dentro del plazo establecido y acordando requerir subsanación de



sus proposiciones a MARCO INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE S.A. y a AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.

En fecha 11 de febrero de 2025 se reúne la mesa y se comprueba que los licitadores a los que se ha requerido subsanación han presentado la documentación en plazo y de forma correcta, por lo que resultan admitidos los cuatro licitadores que han presentado ofertas.

A continuación, en sesión pública, con asistencia de público tanto de forma presencial como telemática, se comunica a los asistentes que las cuatro ofertas presentadas han sido admitidas al procedimiento concesional y se procede a la apertura del sobre número dos, relativo a la “propuesta técnica sujeta a evaluación previa”. A tal efecto, se menciona en voz alta el contenido del sobre número dos de cada uno de los licitadores.

Una vez realizada la apertura de los sobres, sin que se manifieste ninguna observación al respecto por parte de los asistentes y dado por concluido el acto celebrado en sesión pública, se entrega a los miembros de la mesa con la condición de arquitectos el contenido del sobre número dos para su estudio.

La mesa de valoración, reunida el 24 de febrero de 2025, toma conocimiento del informe de 19 de febrero de 2025 elaborado por los miembros de la Mesa con la condición de arquitectos, relativo al análisis del contenido de la documentación presentada por MARCO INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE SA. y por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SL. en el sobre número 2, advirtiéndose que en los USB aportados por MARCO INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE S.A., y por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., se contienen datos que, de acuerdo con el pliego, corresponden a la documentación a aportar en el sobre número 3 por lo que se propone al órgano concedente su exclusión del procedimiento, de conformidad con lo previsto en la cláusula 16.2.1º del Pliego concesional. Asimismo toman conocimiento del informe técnico de 24 de febrero de 2025 elaborado por los vocales de la mesa con la condición de arquitectos, sobre el análisis del contenido y valoración de la documentación presentada por METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL S.L. y URBANIA REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT S.L.

Mediante Orden del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, de 26 de febrero de 2025, se acuerda rechazar la propuesta técnica sujeta a evaluación previa presentada por AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL., y excluirla del procedimiento.

Mediante Orden del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, de 26 de febrero de 2025, se acuerda rechazar la propuesta técnica sujeta a evaluación previa presentada por MARCO INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE S.A., y excluirla del procedimiento. Ambas órdenes se notifican a los licitadores.

En fecha 6 de marzo de 2025 se reúne la Mesa de Valoración para llevar a cabo en acto público la comunicación a los asistentes de las puntuaciones obtenida en la “propuesta técnica sujeta a evaluación previa” (sobre número 2) y proceder a la apertura del sobre número 3, que contiene la documentación relativa a la “propuesta técnica sujeta a evaluación posterior”, encomendando



a los vocales con la condición de arquitectos el examen y valoración de la documentación presentada de acuerdo con los criterios fijados en el Pliego de condiciones.

En sesión de 21 de marzo de 2025 la Mesa acuerda asumir la valoración de la documentación contenida en el sobre número 3 efectuada por los vocales con la condición de arquitectos de conformidad con lo previsto en el Pliego de Condiciones y clasificar a los licitadores ordenándolos decrecientemente según la puntuación obtenida por cada uno.

Asimismo, la Mesa de Valoración acuerda requerir a URBANIA REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, S.L., la documentación prevista en la cláusula 18 del Pliego de condiciones, por ser el licitador que ha obtenido la puntuación más alta, siendo notificado el correspondiente requerimiento el día 27 de marzo de 2025.

Mediante escrito presentado a través del Registro Electrónico en el Gobierno de Aragón el 7 de abril de 2025, URBANIA REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, S.L., solicita ampliar el plazo de presentación de la documentación requerida. A la vista de la solicitud, la Mesa de Valoración en su reunión celebrada el 8 de abril de 2025 acuerda ampliar el plazo de presentación de documentación hasta el 21 de abril de 2025,

Aportada la documentación el 21 de abril de 2025 la mesa de valoración en su sesión de 25 de abril de 2025 acuerda requerirle subsanación en relación con la misma.

Analizada por la Mesa de Valoración en su sesión de 16 de mayo de 2025 la documentación aportada en el trámite de subsanación por URBANIA REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, S.L., se comprueba que ha sido presentada en plazo y que es la requerida por el Pliego de condiciones. Asimismo, la Mesa acuerda proponer al órgano concedente adjudicar la concesión administrativa demanial para la ejecución y explotación de viviendas en suelo público a la citada mercantil.

A los anteriores antecedentes, les resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. - De conformidad con lo previsto en el artículo 116 del texto refundido de la Ley de Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, del Gobierno de Aragón, se atribuye a la persona titular del departamento a que se encuentren afectados los bienes objeto de la concesión, la competencia para el otorgamiento de la misma.

Las competencias en materia de vivienda corresponden al Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, tal y como se dispone en el artículo 1 del Decreto 214/2024, de 10 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento citado.



Asimismo, en la cláusula 2 del Pliego concesional se indica que la concesión se articulará a través del Departamento competente en materia de vivienda, siendo actualmente el referido Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial.

Por lo anterior, resulta competente para otorgar la concesión demanial, el Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, como titular del Departamento.

Segundo. – Tal y como se dispone en el artículo 115.1 del texto refundido de la Ley de Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, del Gobierno de Aragón:

“Sin perjuicio de los demás extremos que puedan incluir las condiciones generales o particulares que se aprueben, el acuerdo de otorgamiento de la concesión sobre bienes de dominio público incluirá al menos las menciones establecidas para las autorizaciones en el apartado 1 del artículo 114 de esta ley, salvo la relativa a la revocación unilateral sin derecho a indemnización”

El referido artículo 114, refiere el siguiente contenido mínimo:

- “a) El régimen de uso del bien o derecho.*
- b) El régimen económico a que queda sujeta la autorización.*
- c) La garantía que se debe prestar, en su caso.*
- d) La asunción de los gastos de conservación y mantenimiento, de los tributos correspondientes, así como del compromiso de utilizar el bien según su naturaleza y de entregarlo en el estado en que se recibe.*
- e) El compromiso de obtención, a su costa, de cuantas licencias y permisos requiera el uso del bien o la actividad a realizar sobre él.*
- f) La asunción de la responsabilidad derivada de la ocupación, con mención, en su caso, de la obligatoriedad de formalizar la oportuna póliza de seguro, aval bancario u otra garantía suficiente.*
- g) La aceptación de la revocación unilateral, sin derecho a indemnizaciones, por razones de interés público, en los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 112 de esta ley.*
- h) La reserva por parte del departamento u organismo público de la facultad de inspeccionar el bien objeto de autorización, para garantizar que es usado de acuerdo con los términos de la autorización.*
- i) El plazo y régimen de prórroga y subrogación que, en todo caso, requerirá la previa autorización.*
- j) Las causas de extinción”*

Además, en el artículo 115.3 del texto refundido de la Ley de Patrimonio de Aragón. se indica:

“Cualquiera que haya sido el procedimiento seguido para la adjudicación, una vez otorgada la concesión deberá procederse a su formalización en documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad.



Por todo lo anteriormente expuesto, y de conformidad con lo previsto en los artículos 111 y siguientes del texto refundido de la Ley de Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero; en la Orden FOM/1383/2024, de 14 de noviembre, por la que se aprueba el Pliego de condiciones y se convoca el procedimiento de otorgamiento, en régimen de concurrencia competitiva, de la mencionada concesión administrativa; así como en el 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,

RESUELVO

Primero.- Otorgar a URBANIA REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, S.L. la concesión administrativa demanial para la ejecución y explotación de viviendas en suelo público, sobre las parcelas ubicadas en las Calles Tchaikovsky/Richard Strauss, Rallo Lahoz/Sergio López e Hipólito Lor, del municipio de Zaragoza

Segundo.- La finalidad de la presente concesión demanial es la ejecución y explotación de viviendas en suelo público, sobre las siguientes parcelas:

1. Identificación: Parcela EE (PU) 89.37 (Rosales del Canal).
Superficie: 5.943 m², sita en Rosales del Canal y delimitada por las calles Tchaikovsky y Richard Strauss.
Inscripción: Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9, al tomo 3621, libro 1861, folio, finca 85141.
Integrada por las de referencia catastral: 1415101XM7111E0001OO, de 5.204 m² de superficie y 1415102XM7111E0000JT, de 739 m² de superficie.
2. Identificación: Parcela ER (PU) 56.79 (Miralbueno).
Superficie: 7.297 m², sita en Oliver-Miralbueno, calles Rallo Lahoz y Sergio López.
Inscripción: Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9, al tomo 3084, libro 1550, folio 1550, finca 86126.
Referencia catastral: 2437301XM7123G0001KL.
3. Identificación: Parcela ER (PU) 56.78 (Miralbueno).
Superficie: 2.216 m², sita en Oliver-Miralbueno, calle Hipólito Lor.
Inscripción: Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9, al tomo 3084, libro 1550, folio 190, finca 86124.
Referencia catastral: 2437601XM7123H0001XT.

Tercero.- La concesión queda sometida a su formalización, de conformidad con lo previsto en la cláusula 21 del Pliego de condiciones.

Cuarto.- La concesión queda sometida al cumplimiento por parte del concesionario del Pliego de Condiciones aprobado mediante Orden FOM/1383/2024, de 14 de noviembre, así como de la propuesta formulada por el concesionario, y en particular, a las siguientes:



1ª.- Uso de los bienes: La concesionaria usará los bienes según su naturaleza, y conforme a lo previsto en el Pliego de condiciones aprobado para regir la presente concesión, asumiendo en todo caso los gastos previstos en las cláusulas 27 y 28 del mismo y debiendo cuidar de la adecuada aplicación de las normas sobre uso, mantenimiento y conservación de acuerdo con lo previsto en las cláusulas 29 y 30 del Pliego.

2ª.- Plazo de la concesión: La concesión se otorga por un plazo de 75 años, contados desde la fecha de su formalización en documento administrativo.

3ª.- Precio de la concesión: La concesión demanial será gratuita, en virtud de lo establecido en la referida Orden FOM/1383/2024, de 14 de noviembre.

4ª.- Garantía: Habiéndose constituido por la empresa concesionaria garantía definitiva por importe de ciento cincuenta mil euros (**150.000 €**) mediante contrato de seguro de caución. La garantía responderá de cuantas responsabilidades incurra el concesionario frente a la Administración en ejecución de la concesión, conforme a la legislación aplicable y al Pliego de condiciones, incluidas las sanciones que pudieran imponerse por el órgano competente.

5ª.-Subrogación: El concesionario estará obligado a ejercer por sí mismo la concesión sin perjuicio de subrogaciones o cesiones hechas a favor de terceros de conformidad con lo previsto en la cláusula 27.1 del Pliego de condiciones.

6ª.-Pólizas de seguros: El concesionario estará obligado a suscribir para todo el periodo de vigencia de la concesión las pólizas de seguros previstas en la cláusula 42 y restantes del Pliego de condiciones.

7ª.-Permisos y Licencias: El concesionario obtendrá, a su costa, cuantas otras licencias, autorizaciones y permisos de cualquier Administración, Organismo o Entidad, requiriera el uso del bien, así como para la realización de cualquier obra o actuación en el mismo.

8ª.- Riesgo y Ventura: El concesionario asumirá los riesgos y responsabilidades que se deriven tanto de la conservación del bien como de las actividades a las que se destine. Es decir, la totalidad del ejercicio de la concesión, en sus aspectos de explotación, conservación y financiación, se desarrolla a riesgo y ventura del concesionario, tal y como se establece en la cláusula 24 del Pliego de condiciones.

9ª.- Inspección: El Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial ostenta la función de inspección general de la correcta explotación de la concesión. Para ello, "Suelo y Vivienda de Aragón, SLU" tendrá la condición de entidad colaboradora con la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón en la gestión de la concesión pudiendo 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.

10ª.- Causas de extinción: Las causas de extinción de la concesión serán las previstas en las cláusulas 46 y siguientes del Pliego de condiciones.



Quinto.- Formalizar en documento administrativo la concesión, conforme a lo establecido en el artículo 115.3 del texto refundido de la Ley de Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, así como en la cláusula 21 del Pliego de condiciones, dentro del plazo máximo de **un mes** a contar desde el día siguiente a aquél en que se reciba la notificación de la resolución de la concesión al concesionario.

Sexto.- Notificar la presente Orden a URBANIA REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, S.L. y a los candidatos.

Séptimo.- Publicar la presente Orden en la sede electrónica del Gobierno de Aragón.

Octavo.- Dar traslado de la presente Orden a la Mesa de valoración del referido procedimiento concesional.

Contra esta Orden que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante la persona titular del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 64 de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón; o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, sin perjuicio de cualquier otro recurso que pudiera interponerse.

Zaragoza, a fecha de firma electrónica

EL CONSEJERO DE FOMENTO, VIVIENDA,
LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

Fdo.: Octavio López Rodríguez