

Bases técnico-administrativas que regirán la transmisión onerosa mediante constitución del derecho de superficie de dos parcelas de suelo propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, destinadas a la promoción, construcción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso a favor de cooperativas de viviendas y entidades sin ánimo de lucro.

1. ANTECEDENTES

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU (en adelante, Zaragoza Vivienda) es una sociedad mercantil de responsabilidad limitada y de capital público, al ser todas sus participaciones del Ayuntamiento de Zaragoza. La Sociedad pública tiene personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines, tal y como establecen sus Estatutos y su objeto social es lograr una mayor eficacia en la acción municipal del fomento de la rehabilitación urbana, de la vivienda y otras edificaciones y urbanización del suelo, para lograr una revitalización integral de zonas urbanas degradadas así como la reducción consiguiente de los precios de venta y arrendamiento de los solares edificables y de las edificaciones resultantes.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU para conseguir sus fines de revitalización urbana y de reducción de precios de las edificaciones quiere poner en práctica experiencias de acceso a la vivienda a través del modelo cooperativo mediante acceso de las cooperativas de vivienda a suelo residencial en régimen de derecho de superficie para cesión de uso a cooperativistas, que disfrutan de la vivienda a través de un derecho de uso asequible y a largo plazo, que en la práctica podría llegar a ser vitalicio.

Este modelo, no especulativo, permite construir en suelo perteneciente al patrimonio público sin que la Administración o Sociedad pública titular pierdan la propiedad y, al mismo tiempo, hacer efectivo el derecho constitucional de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE) integrando la iniciativa cooperativista reconocida en nuestro ordenamiento jurídico (art. 129 CE) en la creación de un parque de vivienda asequible a muy largo plazo y reaplicable para la población que contribuya a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Además, el coste del “derecho de uso” tiene tendencia a la baja, ya que está destinado a retornar la deuda para construir o rehabilitar las viviendas, al mantenimiento y a la mejora del edificio, a los gastos comunes y a la cooperación entre las cooperativas del “modelo de cesión de uso” y sus usuarios/as transmisible *mortis causa*.

Su funcionamiento democrático se rige por los mismos principios que cualquier otra cooperativa, posibilita un diseño participativo y personalizado de las viviendas y espacios comunes y facilita su mantenimiento.

En los criterios establecidos en estas bases para la elección de los adjudicatarios de las parcelas objeto de concurso público por procedimiento abierto priman los de rentabilidad social de los bienes, aspectos arquitectónicos, medioambientales, de movilidad, de creación de espacios comunes y de viabilidad financiera de la promoción sobre los de rentabilidad económica de la operación patrimonial. Tienen por objeto garantizar la construcción de viviendas de calidad sobre la base de parámetros de tipologías, comportamientos bio-climáticos y otros de similar índole, tal y como se expresa en el conjunto de la oferta pública

de enajenación.

El Gobierno de Zaragoza, en sesión de fecha 24 de noviembre de 2016, acordó encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, las actuaciones tendentes a impulsar los procesos de enajenación y cesión de suelos de titularidad municipal y de Zaragoza Vivienda a sociedades cooperativas, para la promoción de viviendas destinadas preferentemente a jóvenes.

2. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la transmisión onerosa y constitución del derecho de superficie de dos parcelas de suelo propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, que se dividen a efectos del concurso en **DOS LOTES**, cada uno de los cuales se compone de la parcela cuya descripción individualizada y pormenorizada se contiene en la ficha que se adjunta como **Anexo I** de las presentes bases y sin perjuicio de la posibilidad de comprobación por cuenta del oferente de la información urbanística que estime pertinente, destinadas a la promoción, construcción y gestión de viviendas que pueden ser calificadas como protegidas de Aragón, a favor de cooperativas de viviendas y entidades sociales sin ánimo de lucro en régimen de cesión de uso, mediante concurso público y procedimiento abierto.

El adjudicatario adquiere un derecho de superficie para un periodo de 75 años y se obliga a promover, según el anteproyecto presentado, un edificio de viviendas sobre el suelo de titularidad de Zaragoza Vivienda. La adjudicataria, en su condición de titular superficiaria, cederá las viviendas a las socias y socios en régimen de uso con derecho a la posesión de la vivienda como domicilio habitual y permanente.

En el mencionado anexo I, se facilitan los datos que identifican las parcelas según la descripción de las escrituras de propiedad, inscripciones en el Registro de la Propiedad, y descripciones y datos catastrales.

Quienes deseen participar en el presente concurso podrán presentarse a la adjudicación de uno de los lotes, con las formalidades que se contienen en estas bases.

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

RELACIÓN DE INMUEBLES OBJETO DEL CONCURSO				
N.º	Emplazamiento	Sup. Solar	Calificación urbanística	Nº viviendas
1	c/ San Blas, nº 94-96-98	384 m ²	B ₁ .1	14
2	c/ Manuel Lacruz, nº 18-20 y callejón Mariano Lucas, n.º 3	350 m ² 123 m ²	B ₁ .1.	12
TOTAL SUPERFICIE/Nº VIVIENDAS		735 m²		26

Las entidades licitadoras no podrán presentar más de una proposición para cada una de las parcelas que se proponen, a los efectos de diversificar el número de cooperativas de vivienda y/o entidades que participen en la licitación, aumentando su eficacia y favoreciendo la participación y el desarrollo del mayor número de propuestas presentadas.

3. PLAZO DEL CONTRATO

Los inmuebles se transmiten mediante cesión al adjudicatario del derecho de superficie por el plazo de **SETENTA Y CINCO AÑOS** para su destino a la promoción de una edificación que deberá construir la adjudicataria, destinada a viviendas, susceptible de ser calificada como protegida, en régimen de cesión de uso.

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

Dicho plazo es improrrogable, de modo que transcurrido el plazo por el cual se otorga el derecho, todas las edificaciones y construcciones existentes sobre los terrenos o sobre los suelos objeto del presente contrato, revertirán a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, sin que por ello quepa exigir indemnización alguna por parte del superficiario.

4. RÉGIMEN JURÍDICO

Conforme a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 9. *Relaciones jurídicas, negocios y contratos excluidos en el ámbito del dominio público y en el ámbito patrimonial*, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el presente contrato queda excluido del ámbito de aplicación de la Ley, por lo que la enajenación se regirá, sin perjuicio de la aplicación de los principios generales de la contratación pública, por lo previsto en la legislación patrimonial de la Comunidad autónoma de Aragón, Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón y Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, en lo que sea de aplicación a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, por las presentes bases y por la legislación civil y mercantil, teniendo el contrato derivado del presente proceso naturaleza jurídica privada.

El derecho de superficie se regirá por las condiciones previstas en las presentes bases y, en lo no previsto, por las leyes específicas aplicables, texto refundido de la Ley del Suelo, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley de Administración Local de Aragón y Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, Reglamento Hipotecario y por las normas de derecho privado.

Las presentes bases y sus anexos tienen carácter contractual. La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación de las bases.

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

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1 Condiciones técnicas del proyecto y de las obras de edificación

Sin perjuicio de las condiciones previstas por el planeamiento aprobado y la legislación urbanística vigente, el edificio deberá disponer de **certificación energética B**, como mínimo, así como de un plan colaborativo en algunos o todos los elementos de uso compartido.

Las cooperativas o entidades que participen deberán presentar un anteproyecto de las obras a realizar que incluya memorias descriptivas y justificativas de las soluciones propuestas incorporando además de los aspectos arquitectónicos, sociales, económicos, medioambientales, de movilidad y de creación de espacios comunes.

Para ejecutar las obras mencionadas, la cooperativa, en calidad de titular del derecho de superficie transmitido y constituido, deberá tramitar a su cargo todas las autorizaciones, legalizaciones y licencias que sean exigibles y satisfacer los tributos que correspondan.

En la fecha de solicitud de presentación del proyecto para obtener la licencia de obra, la cooperativa deberá cumplir con todas las prescripciones legales que en esa fecha se encuentren en vigor.

5.2 Condiciones de la cooperativa, los cooperativistas

5.2.1 Cooperativa

La cooperativa de viviendas será la titular del derecho de superficie constituido y cederá a los socios cooperativistas el uso de la vivienda para uso de domicilio habitual y permanente.

Asimismo, la cesión de uso a los socios será para un plazo máximo de **SETENTA Y CINCO AÑOS**, contados desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de constitución del derecho de superficie, como derecho real a favor de la cooperativa.

En todo caso, deberá entregarse al titular del suelo la copia íntegra de los contratos o las escrituras de cesión de uso. Se mantendrá como plazo máximo el que quede para finalizar el derecho de superficie de la constituyente a favor de la superficiaria. En la escritura o contrato mencionados deberán transcribirse todas las obligaciones que asume la superficiaria en relación con el derecho de superficie y las obligaciones recíprocas que se establecen entre cooperativa y cooperativista, de acuerdo con lo que dispone el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón y, supletoriamente, por la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

La titular del derecho de superficie deberá solicitar en el plazo máximo de **SIETE MESES** desde la constitución del derecho a su favor, la licencia de obras. El plazo para el inicio y la finalización de las obras será el que fije la propia licencia.

No obstante, el plazo para la finalización de las obras se fija en un máximo de **CUATRO AÑOS** desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de constitución del derecho real de superficie a favor de la cooperativa. Este plazo operará como condición resolutoria en el documento público de transmisión que se otorgue entre la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU y la entidad superficiaria.

La cooperativa permanecerá en activo hasta la finalización del periodo de cesión del derecho de superficie.

En el caso de que se contrate por parte de la cooperativa a una gestora, sus honorarios no podrán superar el 5% de los costes de promoción del edificio. Los conceptos incluidos en los costes de promoción serán los que se especifican en el epígrafe 6.1 de las presentes bases.

5.2.2 Requisitos de los cooperativistas

Los socios cooperativistas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- No disponer de vivienda adecuada en propiedad. En todo caso, aunque se disponga como propietario de una vivienda, se cumplirá con el requisito si el socio dispone del uso de la misma a favor de una bolsa pública de vivienda en alquiler para destinarla a alquiler social.
- Estar empadronados en Zaragoza.
- Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- Los ingresos de la unidad familiar o de convivencia no podrán superar 4,5 veces IPREM.
- Las cantidades destinadas a la cuota mensual a abonar a la cooperativa, referidas tanto para al pago de las cuotas de devolución del préstamo hipotecario como a los gastos de mantenimiento, no podrán superar el 35% de sus ingresos totales.
- Los usuarios dispondrán del uso de la vivienda y no podrán enajenarlo pero podrán transmitirlo por herencia.
- Los cooperativistas podrán desvincularse de la cooperativa y, por lo tanto, del uso de la vivienda, recuperando la aportación inicial o cuota inicial para el acceso al derecho de uso.

5.3 Condiciones de la propuesta colaborativa o de vida en comunidad

Teniendo en cuenta las características de este tipo de proyecto de vivienda colaborativa, la cooperativa facilitará a los socios cooperativistas actividades y servicios en espacios comunes con el fin de que los cooperativistas residentes creen redes de apoyo mutuo compartiendo objetivos y tomando decisiones sobre los aspectos económicos y/o sociales comunes.

5.4 Condiciones económicas y de gestión

5.4.1 Financiación

a) La redacción de los proyectos y la promoción y construcción del edificio de viviendas se efectuarán exclusivamente a riesgo y ventura de la persona titular del derecho de superficie, que asumirá los riesgos económicos, así como toda la responsabilidad administrativa, civil, fiscal y laboral o de cualquier orden que se derive.

b) Los socios cooperativistas responderán ante la cooperativa y constituirán el fondo de reserva obligatorio, de acuerdo con lo que dispone el artículo 59 del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

c) La titular del derecho de superficie, previa autorización expresa por parte de la persona titular del derecho del suelo, podrá solicitar la constitución de una hipoteca sobre el derecho de superficie. En todo caso, la hipoteca deberá quedar cancelada registralmente a cargo exclusivo de la cooperativa superficiaria antes de la fecha fijada para la finalización del plazo de la cesión y correspondiente entrega del edificio al titular del suelo.

d) La titular del derecho de superficie, en caso de dividir el préstamo hipotecario entre las viviendas y hacer división horizontal, podrá acogerse a que el impago por parte de la superficiaria de más de cinco vencimientos del préstamo hipotecario que corresponda a cada finca resultante de la división en propiedad horizontal será causa de extinción del derecho de superficie y, por lo tanto, del derecho de uso sobre la mencionada vivienda. En este sentido, el titular del derecho del suelo podrá subrogarse en las obligaciones derivadas del mencionado préstamo hipotecario o bien proceder a su cancelación, a su libre elección.

Resuelto o extinguido el derecho de superficie constituido a favor de la superficiaria por impago de la hipoteca por parte de ésta, se notificará de forma fehaciente a la superficiaria y a la persona usuaria de la vivienda la extinción por incumplimiento de la obligación de pago del préstamo, mediante acta notarial en la que se hará constar:

- La incorporación de la certificación acreditativa de este incumplimiento o, en su caso, la declaración de voluntad de la persona titular del suelo de dar por resuelta la constitución de derecho de superficie.

- El requerimiento de que, notificada el acta, dispondrán de un plazo de 30 días para dejar la finca libre, vacua y expedita a disposición del titular del suelo, quedando, en otro caso, abierta la vía judicial para obtener el lanzamiento.

La copia autorizada del acta será título suficiente para obtener la constatación de la consolidación del dominio a favor del titular del derecho del suelo en el Registro de la Propiedad y, consecuentemente, proceder a la inscripción registral de la plena propiedad a su favor.

e) En caso de que la persona titular del derecho de superficie se acoja a la previsión de subrogación por parte del titular del derecho del suelo en caso de impago de cinco cuotas, descrita en la base anterior, la superficiaria deberá constituir y mantener durante todo el plazo del préstamo con garantía hipotecaria sobre el derecho de superficie un fondo especial destinado única y exclusivamente a hacer frente a los posibles impagos de las cuotas hipotecarias y que deberá estar dotado por una suma equivalente a cinco cuotas del préstamo hipotecario correspondientes a todas las viviendas en las que este esté dividido.

f) Todas las condiciones específicas que tengan que ver con la constitución de la hipoteca sobre el derecho de superficie quedarán recogidas con el detalle correspondiente en el propio documento de constitución de la hipoteca.

5.4.2 Condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble

Propuesta técnica relativa a la conservación y mantenimiento del edificio de viviendas, en la que se detallará a nivel de propuesta el alcance, programación y periodicidad de las actuaciones y obras de reparación, conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario que el licitador se comprometa a llevar a cabo respecto del edificio de viviendas, y que será especificativa de los medios técnicos, personales y materiales que se destinarán a la ejecución de estas actuaciones de reparación, conservación y mantenimiento.

6. PRECIO DE LICITACIÓN Y GARANTÍAS

6.1 Precio de licitación

El precio de licitación a los efectos de satisfacer la transmisión del derecho de superficie se establece en forma de un **CANON AL ALZA**, cuya cantidad se determinará en porcentaje sobre el valor total de la promoción prevista, fijándose el tipo mínimo de salida en el **5%**, siendo causa de exclusión las ofertas que no alcancen dicho importe.

El valor total de la promoción se obtendrá sumando al precio de contrata de las obras el de todos los gastos necesarios en el desarrollo de la promoción inmobiliaria, tales como estudios y proyectos, ensayos y catas, condiciones de suministros, tasas e impuestos, seguros, obras accesorias, gastos generales, gastos financieros, etc..., contados hasta la fecha de la formalización de las escrituras de adjudicación a los cooperativistas. A dicha cantidad habrá que añadirle los gastos e impuestos que, en cada caso, graven la transmisión y que en todo caso serán de cuenta del licitador excepto en aquellos que legalmente sean exigibles exclusivamente de Zaragoza Vivienda.

6.2 Forma de pago

El importe ofertado se abonará en especie mediante la cesión del uso por plazo de 75 años de una superficie útil de vivienda que corresponda con el número de m² útiles que multiplicado por el coste de m² útil de vivienda sea equivalente al 5% del coste total de promoción, mejorable al alza, que se concretará, al menos, en una unidad de vivienda.

La mejora al alza podrá ser en superficie útil o por unidades completas que superen 40 m² de superficie útil; en ambos casos, con las mismas calidades de obra que el resto de viviendas de la promoción.

A estos efectos, la valoración económica de la unidad de vivienda será la que resulte de dividir el valor total de la promoción entre la superficie construida total de viviendas exclusivamente, es decir, sin tener en cuenta la superficie de locales, garaje y trasteros si los hubiere.

6.3 Cuantías de la garantía provisional y de la definitiva

6.3.1 Garantía Provisional

Para tomar parte en el concurso los licitadores deberán acompañar documento acreditativo de constitución de garantía provisional a favor de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, por importe de **TRES MIL EUROS (3.000,00 €)**, con el fin de garantizar el mantenimiento de su oferta hasta la adjudicación definitiva de la parcela, y en caso del adjudicatario definitivo, garantizar la formalización de la escritura de Transmisión de dominio de la finca en tiempo y forma, así como el pago del precio de adjudicación definitivo.

Dicha garantía será **INDIVIDUAL PARA CADA PARCELA**, admitiéndose a tal efecto, única y exclusivamente **AVAL BANCARIO** según modelo que se acompaña como **Anexo II**. Se presentará documento original que deberá ser fiscalizado previamente por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General Municipal del Ayuntamiento de Zaragoza.

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

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

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

6.3.2 Garantía Definitiva

La garantía definitiva a favor de Zaragoza Vivienda lo será por un importe equivalente al **10 % del PRECIO DE REMATE**, con la finalidad de garantizar suficientemente el cumplimiento de las obligaciones principales derivadas del presente contrato por la adjudicataria durante los primeros seis años desde la fecha de inscripción del derecho real de superficie a favor de la cooperativa, esto es, la promoción, construcción y adjudicación de las viviendas a los socios cooperativistas y la puesta en marcha de las actividades colaborativas propuestas en su plica por la adjudicataria.

Dicha garantía **PARA CADA PARCELA** se prestará mediante **AVAL BANCARIO (Anexo II) o SEGURO FORMALIZADO CON ENTIDAD ASEGURADORA**.

Las fianzas constituidas por quien resulte adjudicatario quedarán afectas al cumplimiento de las obligaciones correspondientes, especialmente la relativa al pago del precio en las condiciones ofertadas por el adjudicatario, hasta la formalización de la escritura correspondiente.

7. CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO

7.1 Podrán concurrir a la presente licitación las cooperativas de viviendas descritas en el artículo 84 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, que son las que tienen por objeto procurar al precio de coste, exclusivamente para sus socios, viviendas, servicios o edificaciones complementarios, así como su rehabilitación, pudiendo organizar el uso y disfrute de los elementos comunes y regular la administración, conservación y mejora de los mismos en el modo que se establezca en los estatutos.

Los estatutos deberán prever que las viviendas se cederán necesariamente a los socios cooperativistas mediante la constitución de un derecho real de uso o cualquier otro derecho de cesión del uso y la posesión, estableciendo las normas a que habrán de ajustarse tanto el uso y disfrute por los socios como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, entre otros, la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda con socios de otras cooperativas de viviendas de la misma modalidad.

7.2 También podrán presentar proposiciones otras entidades sin ánimo de lucro que deberán constituirse en cooperativa de vivienda de cesión de uso con carácter previo a la constitución, a su favor, del derecho de superficie.

En este último caso, dispondrán de un plazo de tres meses desde la notificación de la adjudicación del solar mediante la constitución de un derecho de superficie para constituirse en cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso. Una vez constituida la cooperativa de viviendas, se formalizará la adjudicación del solar para la transmisión, a favor de la cooperativa, del derecho de superficie.

El plazo sólo podrá prorrogarse por un mes cuando por causas debidamente justificadas y no imputables a la entidad se haya formalizado la escritura pública de constitución pero esté pendiente la inscripción en el Registro de Cooperativas de Aragón.

Transcurrido el plazo de tres meses o, en caso de prórroga, de cuatro meses sin que la entidad sin ánimo de lucro se haya constituido en cooperativa de vivienda, se entenderá que ésta renuncia a la adjudicación con pérdida de la garantía definitiva, que será incautada por Zaragoza Vivienda, y se procederá a adjudicar a la propuesta que haya quedado en segunda posición.

7.3 Para concurrir a la licitación las mencionadas entidades deberán poseer plena capacidad para contratar, de acuerdo con la normativa civil y mercantil sobre capacidad de obrar para toda clase de contratos y no estar incurso en causas de incompatibilidad de las establecidas en la ley para la formalización del contrato.

8. CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones para tomar parte en el presente concurso se presentarán en el Registro de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, ubicado en la calle San Pablo, n.º 48, planta baja, de Zaragoza desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de la licitación en la página (www.zaragozavivienda.es) y en el tablón de anuncios de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, ubicado en la calle San Pablo, n.º 61, planta baja, en días laborables,

excepto sábados, de 9 a 14 horas, finalizando a las 14:00 horas del último día que se indique en la convocatoria.

La presentación de ofertas podrá realizarse a través de cualquiera de los medios previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dentro del plazo de presentación indicado en el anuncio.

Las proposiciones podrán también ser enviadas por correo a la dirección arriba, debiendo el licitador justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos mediante la remisión a través de fax (976405901) o telegrama, correo electrónico en el mismo día de dicha imposición dirigido al Órgano de Contratación, en el que se consignará el título completo de la convocatoria y los datos del licitador. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si la misma es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos los diez días naturales siguientes desde la recepción de la comunicación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida, y podrá procederse por la Mesa de Contratación Permanente a la apertura de las plicas efectivamente presentadas en plazo.

La presentación de proposiciones supone, por parte del licitador, la aceptación incondicional del clausulado de estas bases sin salvedad alguna y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar.

9. FORMALIZACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las personas naturales o jurídicas que deseen tomar parte en el concurso para la cesión del derecho de superficie de las indicadas fincas, presentarán sus proposiciones en **TRES SOBRES** cerrados, denominados con las **letras A, B Y C**, conteniendo cada uno de ellos la documentación que se especifica en estas bases, indicando en todos ellos, de forma legible: Razón social, nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter con el que lo hace, si lo efectúa en nombre propio o en representación de otra persona o entidad, el objeto del contrato y los datos suficientes para la comunicación con el proponente, según modelo que se indica a continuación.

En el interior de cada sobre se hará constar, en hoja independiente, un índice de su contenido, ordenado numéricamente con arreglo a los apartados indicados en las bases.

9.1 Sobre A. Proposición económica

El licitador deberá presentar una sola oferta económica por cada uno de los lotes a los que se presente, según el modelo de proposición económica que como **Anexo III** se acompaña a las bases.

En forma bien visible, en el exterior y, por tanto, sin que sea preciso para su lectura abrir el sobre o paquete se consignará lo siguiente:

SOBRE A	PROPOSICIÓN ECONÓMICA		
<i>Transmisión onerosa mediante constitución del derecho de superficie de dos parcelas de suelo propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, destinadas a la promoción, construcción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso a favor de Cooperativas de Viviendas y entidades sin ánimo de lucro.</i>			
Licitador	<i>Razón Social</i>		
Representante	<i>Nombre y Apellidos</i>		
En calidad de	<i>Apoderado, administrador, etc...</i>		
Dirección postal	<i>Dirección postal a efecto de notificaciones</i>		
Contactos	<i>teléfono</i>	<i>nº Fax</i>	<i>e_mail</i>

Dicha oferta deberá contener claramente el precio o canon ofertado, expresado en porcentaje, en cifra y letra, que como mínimo corresponderá al 5% del coste de la promoción mejorable al alza. Se indicará asimismo su equivalente en metros cuadrados de superficie útil, en cifra y letra, tal y como se establece en puntos 6.1 y 6.2 de las presentes bases.

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

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

9.2 Sobre B. Documentación Administrativa

En forma bien visible, en el exterior y, por tanto, sin que sea preciso para su lectura abrir el sobre o paquete se consignará lo siguiente:

SOBRE B	DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA		
<i>Transmisión onerosa mediante constitución del derecho de superficie de dos parcelas de suelo propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, destinadas a la promoción, construcción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso a favor de Cooperativas de Viviendas y entidades sin ánimo de lucro.</i>			
Licitador	<i>Razón Social</i>		
Representante	<i>Nombre y Apellidos</i>		
En calidad de	<i>Apoderado, administrador, etc.</i>		
Dirección postal	<i>Dirección postal a efecto de notificaciones</i>		
Contactos	<i>Teléfono</i>	<i>nº Fax</i>	<i>e_mail</i>

Los licitadores que deseen tomar parte en el presente concurso deberán aportar la documentación acreditativa de las siguientes circunstancias:

9.2.1 Personalidad, representación y capacidad del empresario y Especialidades en la documentación a presentar por Cooperativas de Viviendas, Comunidades de bienes o Entidad o persona jurídica análoga.

La documentación que acredite la personalidad de la entidad, en su caso, su representación.

Si se trata de personas jurídicas (o cuando la persona licitadora no actúe en nombre propio):

- **DNI o NIF** de quien suscriba la proposición.
- **Escritura pública de constitución o modificación de la cooperativa de vivienda o de la entidad licitadora** o documento de constitución o modificación de la entidad en el caso de que no sea necesaria legalmente su formalización en documento público debidamente inscrito en el correspondiente registro cuando la mencionada inscripción les sea exigible.

En el documento de constitución o modificación de la cooperativa o entidad licitadora deberán constar su objeto social o sus fines señalados en sus respectivos estatutos o reglas fundacionales relacionadas directamente con el objeto del contrato.

En el caso de entidades no cooperativas deberá quedar acreditado que la licitadora es entidad sin ánimo de lucro de las descritas en el artículo 2 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos, y que cumple los requisitos establecidos en el artículo 3 de dicha ley.

Relación de los socios promotores y en el caso de cooperativas ya constituidas, de los miembros del Consejo Rector, en la que se expresará nombre y apellidos, edad, número de identificación fiscal o equivalente, en su caso, y domicilio.

- **Reglamento Interno**, si lo hubiera.
- **Escritura pública de nombramiento de cargo social o poder notarial para representar a la persona o entidad** debidamente inscritas en el correspondiente registro cuando la mencionada inscripción les sea exigible.
- **La documentación que acredite la representación** y facultades de la persona licitadora que sea la adjudicataria —a menos que esté inscrita en el Registro de licitadores del Gobierno de Aragón— que tendrá que ser validada por la Secretaría Técnica de Zaragoza Vivienda previamente a la formalización del contrato, sin perjuicio de las responsabilidades en las que haya podido incurrir relativas a la validez de este documento en la fecha final del plazo para la presentación de proposiciones.
- **Si se trata de empresas pertenecientes a otros estados miembros de la Unión Europea**, se exigirá que acrediten las condiciones exigidas por el Estado correspondiente. Si esta legislación exige una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar el servicio, deberán acreditar que cumplen este requisito.
- **Si se trata de empresas no comunitarias** deberá aportarse toda la documentación que especifica en el artículo 84 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Las entidades licitadoras no podrán presentar más de una proposición para cada una de las parcelas que se proponen, de conformidad con dispuesto en el último párrafo de la Base 2. *Objeto del Contrato.*

9.2.2 Declaración responsable de no estar incursos en prohibición de contratar, incompatibilidad e inadmisión.

- Los licitadores deberán presentar declaración de este carácter, haciendo constar que no se hallan comprendidos en ninguna de las circunstancias de incapacidad o de prohibición para contratar, que se establecen en los artículos 71 a 73 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, ni en las previstas en la legislación civil o mercantil de aplicación.
- Declaración responsable de que el licitador no está incurso en los supuestos de incompatibilidad previstos en la legislación vigente.
- Declaración responsable de que el licitador no está incurso en causa de inadmisión para participar en concursos para la enajenación de suelos procedentes de patrimonios públicos de suelo y la ejecución de promociones privadas concertadas.

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

La prueba, por parte de los empresarios, de no estar incursos en los supuestos anteriores podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos. También podrá formalizarse a través de declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, fedatario público u organismo profesional cualificado. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial o fedatario público.

9.2.3 Declaración responsable de cumplimiento de obligaciones con la Seguridad Social.

Las empresas licitadoras deberán aportar declaración responsable de hallarse al corriente en el pago de las cotizaciones a la Seguridad Social, con respecto al personal laboral que trabaje a su servicio.

El empresario propuesto como adjudicatario deberá aportar, salvo que ya lo hubiese presentado en el **sobre B** de documentación administrativa, en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, las certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

9.2.4 Declaración responsable de cumplimiento de obligaciones tributarias.

Los licitadores deberán aportar los documentos que acrediten estar dado de alta en la fecha de licitación en el Impuesto sobre Actividades Económicas así como el justificante de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Administración del Estado, con la Comunidad Autónoma y con el Ayuntamiento de Zaragoza.

Declaración responsable de vigencia de las circunstancias que dieron lugar a la declaración, por parte de la Administración Tributaria, de exención de IVA, si procede.

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

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

9.2.5 Declaración responsable de selección de al menos un socio cooperativista que cumpla los requisitos de acceso a vivienda social municipal de alquiler social.

Los licitadores deberán aportar la justificación (en caso de cooperativas) o el compromiso (entidades no constituidas en cooperativas) formalizado mediante declaración responsable de que al menos un socio cooperativista o candidato seleccionado por la cooperativa cumple el requisito de no tener ingresos su unidad de convivencia que superen 2,5 veces IPREM, cumpliendo así con los requisitos de acceso a vivienda social municipal.

9.2.6 Declaración responsable de que la cooperativa permanecerá en activo hasta la finalización de período de cesión de superficie.

9.2.7 Declaración responsable de contratación de empresas de economía social o trabajadores discapacitados o en riesgo de exclusión social.

9.2.8 Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía provisional.

Deberá acreditarse la prestación de la garantía provisional en las condiciones establecidas en la base **6.3.1** de estas bases, mediante la aportación de documento original de aval bancario, otorgado según el modelo que se acompaña como anexo, documentación que deberá ser fiscalizada previamente por el Servicio de Fiscalización Económica de la Intervención General del Ayuntamiento de Zaragoza.

9.2.9 Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica.

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

1. Informe de entidad de Instituciones Financieras de la solvencia económica del concursante. Para el caso de cooperativas en constitución o por constituir se admitirá un certificado o informe de entidad de crédito de compromiso de financiación de la promoción.
2. Aportación de las cuentas anuales presentadas en el Registro oficial correspondiente o, en el caso de no haber obligación legal, los libros de contabilidad legalizados.

En el caso de entidades sin ánimo de lucro que en virtud de la normativa contable elaboren anualmente una memoria económica, deberán acompañarla incluyendo la información preceptiva referida a los ingresos y gastos del ejercicio cerrado anterior al de la presente convocatoria de manera que puedan identificarse por categorías y por proyectos, así como el porcentaje de participación que mantengan en entidades mercantiles.

3. Compromiso por escrito, suscrito por el licitador, apoderado de la Cooperativa o Entidad que se presenta al Concurso, relativo al establecimiento de un calendario de ejecución de las diferentes actuaciones que se indican en estas bases, hasta la fecha de finalización de la obra de construcción, que no podrá exceder de **CINCUENTA Y CINCO MESES**, a contar desde la notificación del acuerdo del Órgano de Contratación de adjudicación, que resultará vinculante para el adjudicatario.

4. Descripción de los equipos y unidades técnicas y de gestión que participarán en la promoción, construcción y gestión de las viviendas, estén o no integradas en la Cooperativa o entidad sin ánimo de lucro concursante, acompañada de la documentación que acredite la eficacia y fiabilidad técnica necesaria para la ejecución del contrato. Este equipo multidisciplinar estará formado necesariamente por personas especializadas en el ámbito jurídico, económico, técnico (arquitectónico, medioambiental, etc...) y social.

9.2.10 Causas de exclusión.

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

9.3 Sobre C. Documentación técnica, financiera y complementaria.

SOBRE C	DOCUMENTACIÓN TÉCNICA, FINANCIERA Y COMPLEMENTARIA		
	<i>Transmisión onerosa mediante constitución del derecho de superficie de dos parcelas de suelo propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, destinadas a la promoción, construcción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso a favor de Cooperativas de Viviendas y entidades sin ánimo de lucro.</i>		
Licitador	<i>Razón Social</i>		
Representante	<i>Nombre y Apellidos</i>		
En calidad de	<i>Apoderado, administrador, etc.</i>		
Dirección postal	<i>Dirección postal a efecto de notificaciones</i>		
Contactos	<i>teléfono</i>	<i>nº Fax</i>	<i>e_mail</i>

En este sobre se incluirá la documentación gráfica y escrita con las siguientes especificaciones:

Toda la documentación gráfica se presentará en formato DIN A3 y toda la documentación que sea sólo escrita en formato DIN A4, a una cara con un máximo de 30 hojas. Se encuadernará en cinco cuadernillos, en los que se desarrollará cada uno de los apartados

siguientes que serán objeto de valoración. La documentación gráfica correspondiente al primer cuadernillo será la definida en el punto 9.3.1 siguiente.

Toda la documentación se presentará en un único soporte informático (*Pendrive*, CD o DVD) en formato XLS para los cuadros numéricos (económicos, superficies, etc...) y formatos DXF o DWG para los documentos gráficos.

En la primera hoja de cada cuadernillo se realizará un resumen de todas las propuestas objeto de puntuación, agrupadas por los conceptos que figuran en los criterios de valoración.

9.3.1 Condiciones técnicas del proyecto y de las obras de edificación.

Deberá incluirse en el **sobre C**: Anteproyecto de la propuesta de las obras a ejecutar y memorias descriptivas y justificativas de las soluciones, que incluirán para su valoración:

- Planos de todas las plantas proyectadas, secciones y alzados, así como plano de implantación en la parcela y de relación e integración en el entorno del Casco Histórico en el que se ubican cada una de ellas.
- Imágenes en 3D de la solución propuesta.
- Avance de presupuestos con costes de la ejecución de las obras, desglosado por capítulos.
- Memoria general incluyendo cumplimiento de condiciones urbanísticas y descripción del edificio, con especial mención a los espacios comunitarios, número de plantas, superficies (útiles y construidas) y definición de usos.
- Dotación de aparcamientos, si fuera necesario.
- Programa de plazos que incluya cronograma detallado con inclusión de todas las fases del proceso hasta la entrega de las viviendas.
- Diseño de las viviendas y zonas comunes:
 - Criterios de accesibilidad que faciliten el uso a las personas con discapacidades.
 - Criterios medioambientales en el diseño y en las instalaciones del edificio.
 - Criterios de eficiencia energética en los servicios (ACS, climatización, energía eléctrica, etc...).

En cumplimiento de la obligación del pago en especie, deberá distinguir claramente en los planos aportados la unidad o unidades que se propone ceder en uso a Zaragoza Vivienda.

9.3.2 Condiciones de la cooperativa y de los cooperativistas.

9.3.2.1 La cooperativa deberá permanecer en activo hasta la finalización de período de cesión de superficie.

9.3.2.2 Transmisión de las participaciones o aportaciones. La cooperativa deberá incluir en sus estatutos o en su reglamento interno cláusulas limitativas de la libre transmisión de las participaciones en los siguientes términos:

- Se establecerá un régimen de transmisión de las aportaciones sociales en la sucesión *mortis causa* conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.
- Se permitirá también *intervivos* la cesión o permuta del derecho o disfrute de la vivienda con socios de otras cooperativas de la misma modalidad por razones justificadas como el cambio de domicilio, razones familiares o laborales.
- Fuera de estos supuestos, los estatutos o el reglamento interno establecerán un derecho de adquisición preferente de las participaciones derivadas de bajas de los socios a favor de la propia cooperativa.

9.3.3 Condiciones de la propuesta colaborativa o de vida en comunidad.

Describirá los servicios y actividades que la cooperativa se proponga prestar o posibilite que se presten en los espacios comunes habilitados, así como propuestas, a modo ejemplificativo, de jardín o huerto urbano, de bricolaje, de lavandería, sala informática,... y su gestión.

Asimismo, la propuesta colaborativa contendrá una explicación concisa sobre las ventajas de los servicios para los vecinos o usuarios del edificio.

9.3.4 Condiciones económicas y financieras.

El plan económico y financiero correspondiente a la promoción y construcción de las viviendas en régimen de cesión de uso. Con especial incidencia en las fuentes de financiación que se utilizarán para financiar la ejecución del edificio de viviendas y su gestión en régimen de cesión de uso a los socios cooperativistas, durante la vigencia del derecho de superficie, diferenciando entre recursos propios y ajenos.

9.3.5 Condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble.

Propuesta técnica relativa a la conservación y mantenimiento del edificio de viviendas, en la que se detallará a nivel de propuesta el alcance, programación y periodicidad de las actuaciones y obras de reparación, conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario que el licitador se comprometa a llevar a cabo respecto del edificio de viviendas, y que será especificativa de los medios técnicos, personales y materiales que se destinarán a la ejecución de estas actuaciones de reparación, conservación y mantenimiento.

Plan de Control de la Calidad de los servicios del edificio.

La propuesta deberá contener un compromiso de contratación de empresas de economía social o trabajadores discapacitados o en riesgo de exclusión social para los trabajos de conservación y mantenimiento del edificio.

10. CRITERIOS DE VALORACIÓN A EFECTOS DE LA ADJUDICACIÓN

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

10.1 CRITERIOS DE EVALUACIÓN MEDIANTE JUICIO DE VALOR65 puntos.

10.1.1 Proyección y Construcción del edificio

Se valorará con un **máximo de 35 puntos** el Anteproyecto Técnico y las Memorias descriptivas y justificativas de las soluciones, que incluirán para su valoración:

- Planos de las plantas proyectadas, secciones y alzados, así como plano de implantación en la parcela y relación con el entorno. Imágenes en 3D de la solución propuesta.
- Avance de presupuestos con costes de la ejecución del edificio, desglosado por capítulos.
- Memoria general incluyendo cumplimiento de condiciones urbanísticas, y descripción del edificio, definiendo el número de plantas, y el número viviendas, locales y plazas de aparcamiento proyectadas. Superficie útil y construida por vivienda. Definición de los servicios comunes, plantas en las que se ubican, proporción por vivienda, superficie útil de los servicios comunitarios del edificio. Dotación aparcamientos, etc...
- Integración del edificio en el entorno.
- Utilización de criterios de accesibilidad, medioambientales, de eficiencia y ahorro energético, en el diseño y en las instalaciones del edificio.
- Programa de plazos que incluya cronograma detallado con inclusión de todas las fases del proceso hasta la puesta en servicio.

10.1.2 Propuesta de conservación y mantenimiento del inmueble

Se valorará con un **máximo de 20 puntos** el proyecto de gestión presentado por cada licitador:

10.1.3 Mejoras

Se valorará con un **máximo de 10 puntos** las mejoras incluidas en la propuesta presentada por cada licitador relativas a:

- Mejora de la eficiencia energética incluyendo un diseño y ejecución del edificio EECN, edificios energía casi nula.....**5 puntos.**
- Diseño que facilite la durabilidad y el mantenimiento sencillo y de bajo coste del edificio.....**2,50 puntos.**
- Implementación de servicios complementarios en condiciones ventajosas que contribuyan a mejorar la calidad de los servicios para los usuarios.....**2,50 puntos.**

10.2 CRITERIOS DE EVALUACIÓN OBJETIVA35 puntos.

10.2.1 Precio de licitación mejorable al alza

El precio de licitación que el adjudicatario deberá abonar a Zaragoza Vivienda por el derecho de superficie será una cantidad fijada en porcentaje sobre el valor total de la promoción prevista, fijándose el tipo mínimo de salida en el **5%**, mejorable al alza, siendo causa de exclusión las ofertas que no alcancen el tipo mínimo.

El valor total de la promoción se obtendrá sumando al precio de contrata de las obras el de todos los gastos necesarios en el desarrollo de la misma, tales como estudios y proyectos, ensayos y catas, condiciones de suministros, tasas e impuestos, seguros, obras accesorias, gastos generales, gastos financieros, etc..., contados hasta la fecha de la formalización de las escrituras de adjudicación a los cooperativistas. A dicha cantidad habrá que añadirle los gastos e impuestos que, en cada caso, graven la transmisión y que en todo caso serán de cuenta del licitador excepto en aquellos que legalmente sean exigibles exclusivamente de Zaragoza Vivienda.

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

$$P_a = 35 \times O_n / O_a$$

P_a = Puntuación a asignar

O_n = Precio de la oferta que se valora

O_a = Precio de la oferta más alta

11. MESA DE CONTRATACIÓN

11.1. Composición.

Actuará como Mesa de Contratación, la Mesa de Contratación Permanente de Zaragoza Vivienda, cuya composición ha sido aprobada por el Consejo de Administración en sesión de fecha 22 de marzo de 2018, y que estará integrada por:

Presidente:

- El Vicepresidente de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU: D. Pablo Híjar Bayarte.

Vocales:

- El Interventor General Municipal: D. José Ignacio Notívoli Mur.
- El Secretario General del Pleno y del Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda, SLU: D. Luis Jiménez Abad.
- El Director Gerente de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU: D. Nardo Torguet Escribano.
- Un/a Consejero/a de los Grupos políticos no integrados en el equipo de gobierno municipal que por turno corresponda.
- La Directora de la Secretaría Técnica de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU: D^a Cristina Serrano Entío.

Secretarias:

- La Jefa de Sección de Contratación de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU: D^a Marta Echeandía Granda.
- Las Técnicas del Área Jurídica de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU: D^a M.^a José Alonso Granada y D^a Violeta Pérez Sobreviela.

En caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal que impida la asistencia de los/as titulares, se sustituirán de la forma siguiente:

-El Presidente:

Por el Director Gerente de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU: D. Nardo Torguet Escribano.

-El Secretario General del Pleno:

Por la Directora de la Secretaría Técnica de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU: D.^a Cristina Serrano Entío.

-El Interventor General:

Por los/as funcionarios/as de la Intervención designados/as a tal efecto.

-La vocal:

D.^a Cristina Serrano Entío por la Técnico Jurídico, D.^a M.^a José Alonso Granada.

En el caso de que alguno de los miembros de la Mesa de Contratación no pudiera asistir a las reuniones de ésta, serán sustituidos de acuerdo a las siguientes reglas: el Presidente y el/la Consejero/a, por los miembros del Consejo de Administración que a tal efecto se designen; el Secretario del Consejo de Administración por el Jefe del Área Jurídica; el Interventor General por el funcionario técnico de la Intervención General Municipal en quien se delegue y el Gerente de la Sociedad por el Jefe de Área de Patrimonio y Contratación.

11.2. Constitución y adopción de acuerdos.

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

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

11.3 Desarrollo de las reuniones. Apertura de las proposiciones.

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

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

causa de la exclusión.

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

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

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

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

11.4 Propuesta de adjudicación

La Mesa de Contratación Permanente, en acto interno, a la vista de los informes técnicos emitidos, elevará propuesta de adjudicación del derecho de superficie de la parcela objeto del presente concurso al Órgano de Contratación (Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU), a favor del licitador que haya obtenido la mayor puntuación para la parcela a la que opte, según los criterios de valoración establecidas en las

presentes bases. El Órgano de Contratación acordará la adjudicación en los términos establecidos por la legislación aplicable.

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

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

12. FECHA Y FORMA DE PAGO

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

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

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

13. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

13.1 Requisitos previos a la formalización del contrato

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

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

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

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

13.2 Formalización

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

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

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

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

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

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

13.3 Efectos de la falta de formalización del contrato

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

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

De la formalización del contrato se dará la publicidad determinada en el artículo 154 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

14. GASTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO

El adjudicatario queda obligado al pago de todos los gastos derivados del concurso, tales como anuncios, impuestos, etc. así como al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido que se deriva del precio del contrato, y que habrá de satisfacerse, con carácter previo a la formalización de la escritura pública de transmisión de dominio de la finca, simultáneamente al pago del precio de la parcela.

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

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

15. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

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

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

16. PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

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

las presentes bases.

Si el superficiario se retrasa en la ejecución de la obra y el retraso fuere debido a causa de fuerza mayor o imputables a Zaragoza Vivienda, tendrá derecho a una prórroga del plazo de ejecución de la obra y correlativa y acumulativamente en la duración del derecho de superficie, la cual será, por lo menos, igual al retraso habido, a no ser que se pidiera una menor, regulándose su petición conforme a lo establecido en el art. 100 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Si la concurrencia de la fuerza mayor implicase mayores costes para el superficiario a pesar de la prórroga, se procederá a ajustar el equilibrio económico-financiero del contrato. Si la fuerza mayor impidiera la continuación de las obras, se procederá a la resolución del mismo, debiendo abonar el Órgano de Contratación al superficiario el importe de las obras ejecutadas.

Cuando el superficiario, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto del cumplimiento del plazo, se estará a lo dispuesto en el régimen de penalidades establecido en el artículo 213 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

17. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

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

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

- Por mutuo acuerdo de las partes.
- Por renuncia del superficiario que deberá ser aceptada por el órgano de contratación.

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

18. REVERSIÓN POR TRANSCURSO DEL PLAZO

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

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

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

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

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

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

19. LANZAMIENTO

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

20. PRERROGATIVAS DE LA SOCIEDAD PÚBLICA CEDENTE

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

21. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

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

Además, el contrato podrá ser resuelto por el Órgano de Contratación cuando se produzcan incumplimientos del plazo total o de los plazos parciales fijados para el cumplimiento del mismo.

La resolución del contrato será acordada por el Órgano de Contratación, previa audiencia al contratista, siendo necesaria la emisión, con carácter previo, de los informes y trámites previstos en la legislación aplicable.

22. JURISDICCIÓN COMPETENTE

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

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

En Zaragoza, a 4 de junio de 2018.
La Jefa del Área Jurídica,



Cristina Serrano Entío

La Técnico-Jurídica de la
Sección de Contratación,


Sofia Asensio Mera