



DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

ORDEN FOM/960/2024, de 9 de agosto, 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 parcelas ubicadas en calle María Zambrano, número 2, calle Los Pájaros y calle La Quimera del Oro, 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.

En virtud de ello, los Ayuntamientos han adquirido la propiedad, gratuita y sin participación en costes urbanizadores, de los suelos destinados a usos sanitarios, culturales, docentes, asistenciales, deportivos y resto de dotacionales. 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 (equipamiento dotacional), 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 ha prestado 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 ha aprobado, 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 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

csv: BOA20240826011



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 3.934 m² en calle María Zambrano, 2.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Zaragoza número 8, al tomo 2.884, libro 1022, folio 77, finca 41.771. Referencia catastral: 6346601XM7164E0001TA.

2. Identificación: Parcela resultante 105 del Plan Parcial SUZ 89/4 "Valdespartera", de 5.544 m² en calle Quimera del Oro.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9, al tomo 2.963, folio 146, finca 62.829. Referencia catastral 3599701XM7039H0001YF.

3. Identificación: Parcela resultante 106 del Plan Parcial SUZ 89/4 "Valdespartera", de 5.544 m² en calle Los Pájaros.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9, al tomo 2.963, folio 151, finca 62.831. Referencia catastral 3497101XM7039E0001EP.

En relación con la parcela ubicada en calle María Zambrano número 2, con fecha 17 de septiembre de 2009 se suscribió entre el Consejero de Economía, Hacienda y Empleo y la Consejera de Educación, Cultura y Deporte, la correspondiente acta de afectación de la referida parcela al servicio público educativo, al mismo tiempo que se adscribió a dicho Departamento para el ejercicio de sus competencias.

Posteriormente, mediante Orden de 2 de mayo de 2024 del Consejero de Hacienda y Administración Pública, se autorizó la mutación demanial de dicha parcela, para su adscripción al anterior Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística (en la actualidad, en virtud del Decreto de 12 de julio de 2024, del Presidente del Gobierno de Aragón, Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial), dejando de estar afecta al servicio público educativo para pasar a estar afecta a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

Por lo que se refiere a las otras dos parcelas citadas, su incorporación al Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón se produjo en virtud de Decreto 97/2024, de 19 de junio, del Gobierno de Aragón, publicado en el "Boletín Oficial de Aragón", número 125, de 28 de junio de 2024, por el que se aceptó la mutación demanial, por cambio de sujeto, de dichas parcelas, identificadas como 105 y 106 del Proyecto de Reparcelación del sector SUZ 89/4 (Valdespartera), estableciéndose que las mismas deberían destinarse a los usos dotacionales previstos para ellas en el planeamiento urbanístico, siendo admisible su compatibilidad con la construcción de vivienda pública si así resultase del ordenamiento jurídico aplicable.

Conforme al Decreto de 12 de julio de 2024, del Presidente del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos, corresponden al actual Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial (anteriormente, Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística) el ejercicio de las competencias en materia de vivienda y arquitectura.

Con fecha 31 de julio de 2024, el Gobierno de Aragón, declaró la compatibilidad de uso de vivienda dotacional pública con otros usos de equipamiento, respecto de las parcelas referidas.

III

Teniendo en cuenta que la actuación administrativa pretendida (construcción y explotación de una edificación destinada a vivienda de alquiler asequible o social) 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 una edificación destinada 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 4 de junio de 2024 y de la Dirección General de Servicios Jurídicos de 29 de julio de 2024, como por el "Dictamen sobre la naturaleza jurídica de la 'licitación de concesión administrativa demanial para la ejecución y explotación de viviendas en suelo público' a promover por el Gobierno de Aragón", emitido con fecha 19 de julio de 2024 por la Cátedra de Proyectos e Inversiones Estratégicas de Aragón de la Universidad de Zaragoza.

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 nece-



saría 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 17 de mayo de 2024 del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística se acordó el inicio de un expediente para el otorgamiento de una concesión demanial sobre el inmueble sito en la calle María Zambrano número 2, del municipio de Zaragoza, propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón, para la construcción y explotación de viviendas dotacionales públicas.

Posteriormente, se dictó Orden de 29 de julio de 2024, del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, de modificación de la citada Orden de inicio del procedimiento de concesión demanial, en el sentido de incluir en dicho procedimiento las dos parcelas ubicadas en Valdespartera a las que hemos hecho referencia líneas atrás.

A requerimiento del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, formulado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 111.2 TRLPA, con fecha 4 de junio de 2024 la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización emitió informe favorable al borrador de Pliego para la licitación de concesión administrativa demanial para la ejecución y explotación de viviendas en suelo público.

Con fecha 17 de julio de 2024 la Intervención General emitió informe de fiscalización desfavorable, considerando que el objeto de la actuación exigía acudir a la normativa contractual haciendo uso de las figuras y procedimientos previstos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en concreto, el contrato de concesión de obra pública, al mismo tiempo que efectuaba diversas observaciones al contenido del Pliego.



Con fecha 29 de julio de 2024, la Dirección General de Servicios Jurídicos, valorando la naturaleza del negocio jurídico a celebrar, emite informe favorable a la tramitación de una concesión demanial, y no a la de un contrato administrativo de obra y/o servicio público, al mismo tiempo que formula determinadas observaciones al contenido del Pliego.

Ante la diferencia de criterio existente entre la Intervención General y el Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial (cuyo criterio ha sido ratificado tanto por la Dirección General de Servicios Jurídicos como por los catedráticos de la Universidad de Zaragoza) el citado Departamento, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 71.1.b) del vigente texto refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón y 17.4 del Reglamento que desarrolla el control de la actividad económica y financiera de la Administración, de los organismos públicos y las empresas de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto 23/2003, de 28 de enero, del Gobierno de Aragón, planteó la correspondiente discrepancia, la cual fue resuelta a favor del mencionado Departamento mediante Acuerdo del Gobierno de Aragón de 31 de julio de 2024.

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.

En consecuencia, habiéndose emitido el preceptivo informe de la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización, habiéndose recabado igualmente los informes de la Intervención General y de la Dirección General de Servicios Jurídicos, siendo resuelta por el Gobierno de Aragón a favor de este Departamento la discrepancia planteada, corresponde al Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, en virtud de lo previsto en artículo 111.2 TRLPA y del Decreto de 12 de julio de 2024, del Presidente del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos, la aprobación del expediente y del Pliego de Condiciones que han de regir la concesión demanial que nos ocupa, el cual ha sido convenientemente adaptado para recoger las sugerencias y observaciones formuladas en sus respectivos informes tanto por la Intervención General como por la Dirección General de Servicios Jurídicos.

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, 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 artículo 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 del texto refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, 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 en



calle María Zambrano número 2, calle Los Pájaros y calle La Quimera del Oro, del municipio de Zaragoza, las cuales regirán en el procedimiento de adjudicación y en el posterior régimen de uso.

Dicho Pliego se incorpora como anexo a la presente Orden.

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 María Zambrano, número 2, calle Los Pájaros y calle La Quimera del Oro, del municipio de Zaragoza.

Los interesados en concurrir al presente procedimiento de otorgamiento de la concesión deberán formalizar la correspondiente manifestación de interés en participar en el procedimiento, la cual estará disponible en la sede electrónica del Gobierno de Aragón, en la siguiente dirección: <https://aplicaciones.aragon.es/tramitar/manifestacion-interes-concesion-demanial-viviendas>.

Tercero.— El procedimiento de concesión tendrá por objeto la explotación de los tres 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:

- a) Parcela resultante 105 del Plan Parcial SUZ 89/4 “Valdespartera”, de 5.544 m² en calle Quimera del Oro. Referencia catastral: 3599701XM7039H0001YF.
- b) Parcela resultante 106 del Plan Parcial SUZ 89/4 “Valdespartera”, de 5.544 m² en calle Los Pájaros. Referencia catastral: 3497101XM7039E0001EP.
- c) Parcela de 3.934 m² en calle María Zambrano, 2. Referencia catastral: 6346601XM7164E0001TA.

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 solicitud, conforme a las estipulaciones previstas en el Pliego, incluyendo las tres parcelas citadas, no siendo posible efectuar solicitud únicamente para una o dos de ellas. En este último caso, dichas propuestas no serán admitidas ni tomadas en consideración.

El plazo para la presentación de proposiciones será de treinta días naturales, a contar desde el día siguiente al de la publicación de esta convocatoria en el “Boletín Oficial de Aragón”, de conformidad con lo establecido en el artículo 118.2 del texto refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, del Gobierno de Aragón.

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, con una antelación mínima de seis (6) días antes de la finalización del plazo de presentación de las proposiciones. Dicha solicitud se efectuará mediante correo electrónico a la siguiente dirección: sgtfomento@aragon.es.

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 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, 9 de agosto de 2024.

**El Consejero de Fomento, Vivienda,
Logística y Cohesión Territorial,
OCTAVIO LÓPEZ RODRÍGUEZ**



ANEXO
PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR EL OTORGAMIENTO DE LA
CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO PARA LA EJECUCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
VIVIENDAS EN SUELO PÚBLICO

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales.

1. Objeto, naturaleza y valor estimado.
2. Administración pública concedente.
3. Régimen jurídico de la concesión.
4. Documento concesional.
5. Plazo de la concesión, canon de la concesión y tasa por ocupación o aprovechamiento del dominio público. Retribución.
6. Titular de la concesión.
7. Asignación de las viviendas.
8. Ayuda a la demanda.
9. Financiación de las obras y la explotación.
10. Licencias. Redacción de proyectos. Financiación y posibles ayudas y subvenciones públicas.
11. Responsable administrativo de la concesión.

CAPÍTULO II. Reglas de la licitación.

12. Procedimiento de adjudicación.
13. Exigencias de capacidad y solvencia.
14. Criterios de adjudicación para la selección de la mejor oferta.
15. Presentación de las proposiciones.
16. Contenido de los sobres. Documentación.
17. Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones.
18. Adjudicación de la concesión de explotación demanial.
19. Reclamaciones al acto de adjudicación.
20. Documentación a aportar por el concesionario.
21. Cesión del derecho.

CAPÍTULO III. Previsiones para la ejecución de las obras.

22. Condiciones de ejecución de la concesión de explotación demanial.
23. Plan de trabajo, proyecto básico de construcción y proyecto de ejecución. Replanteo.
24. Finalización y comprobación de las obras de construcción.
25. Obligaciones del concesionario vinculadas a la explotación.
26. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.
27. Uso, mantenimiento y conservación de la construcción.
28. Obligaciones generales del concesionario.
29. Derechos del concesionario derivados del otorgamiento de la concesión demanial.
30. Función de inspección general de la correcta explotación.

CAPÍTULO IV. Previsiones específicas en relación a la construcción de las obras.

31. Dirección facultativa y oficina de control técnico. Representante de la administración concedente. Director de explotación. Conflicto.
32. Plazo de ejecución de las obras.
33. Modificación del proyecto de ejecución causas de suspensión.
34. Relaciones valoradas.

CAPÍTULO V. Previsiones específicas en relación a la explotación de la concesión.

35. Reglas del contrato de cesión de uso.

CAPÍTULO VI. Reglas de ejecución y control.

36. Prerrogativas de la administración.
37. Incumplimientos concesionales. Penalidades por incumplimiento.
38. Subcontratación.
39. Resolución de los conflictos de ejecución.
40. Pólizas de seguros.
41. Licencias, autorizaciones e impuestos.
42. Obligaciones laborales y sociales.



CAPÍTULO VII. De la extinción de la concesión.

- 43. Cumplimiento de la concesión y recepción.
- 44. Causas de extinción anticipada de la concesión.
- 45. Aplicación de las causas de extinción de la concesión.
- 46. Efectos generales de la extinción de la concesión.
- 47. Efectos de la extinción anticipada de la concesión.
- 48. Reversión y acta de recepción.
- 49. Desalojo.
- 50. Devolución de la garantía definitiva de explotación.
- Anexo I.
- Anexo II.
- Anexo III.
- Anexo IV.

CAPÍTULO 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 tres 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.º Identificación: Parcela resultante 105 del Plan Parcial SUZ 89/4 "Valdespartera", de 5.544 m² en calle Quimera del Oro.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Zaragoza-9, al tomo 2.963, folio 146, finca 62.829. Referencia catastral: 3599701XM7039H0001YF.

2.º Identificación: Parcela resultante 106 del Plan Parcial SUZ 89/4 "Valdespartera", de 5.544 m² en calle Los Pájaros.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Zaragoza-9, al tomo 2.963, folio 151, finca 62.831. Referencia catastral: 3497101XM7039E0001EP.

3.º Identificación: Parcela de 3.934 m² en calle María Zambrano, 2.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Zaragoza-8, al tomo 2.884, libro 1022, folio 77, finca 41.771. Referencia catastral: 6346601XM7164E0001TA.

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.º Parcela con referencia catastral 3599701XM7039H0001YF: ciento ochenta y siete mil quinientos cuarenta y seis euros (187.546 €).



- 2.º Parcela con referencia catastral 3497101XM7039E0001EP: ciento ochenta y siete mil quinientos cuarenta y seis euros (187.546 €).
- 3.º Parcela con referencia catastral 6346601XM7164E0001TA: novecientos treinta y nueve mil quinientos sesenta y un euros (939.561 €).
- 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, SLU", 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 11,50 €/m² útil de vivienda, en las siguientes tipologías:

- Viviendas de un dormitorio. Deberán representar no menos del 35% 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 22 m². La superficie útil interior total de la vivienda no podrá superar los 43 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 63 m².

- Viviendas de tres dormitorios. No podrán superar el 15% del número total de viviendas propuestas. 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 €/m² útiles, y su superficie útil máxima será de 5 m².

- En el supuesto de que las viviendas incluyan garaje, el precio máximo mensual de este anejo será de 6 €/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 la normativa de revisión de precios de alquileres vigente en cada momento.

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, 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:

- 1.º 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:

- 2.º El objeto social consistirá en la realización del objeto a que se refiere la cláusula 1, pudiendo comprender, asimismo, las actividades accesorias correspondientes.
- 3.º El capital social deberá estar 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.
- 4.º 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.

- 5.º 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. Los cambios de titularidad de las acciones o participaciones representativas del capital social de la sociedad concesionaria que determinen un cambio de control efectivo de la misma respecto del existente en el momento de su constitución deberán ponerse en conocimiento del órgano concedente.

A estos efectos se considerará que se produce un cambio de control si concurre cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 42 del Código de Comercio.

- 6.º El ejercicio social será coincidente con el año natural.
- 7.º No podrán incorporarse en los estatutos de la nueva sociedad prescripciones que contravengan lo establecido en el presente Pliego.
- 8.º 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 adecuada a las necesidades de la unidad de convivencia. Tampoco si cualquier otro miembro de dicha unidad fuese propietario de otra vivienda adecuada a tales necesidades.
- 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 cumplen 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	Coeficiente
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, entendiendo por tales a menores de 39 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, justifique que los demandantes efectivos de vivienda, incluidos en tal grupo de edad, no alcanzan a representar el referido porcentaje del 80%.

- 7.3 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, SLU", 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.º Sólo podrán obtener ayuda los inquilinos con ingresos ponderados comprendidos entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM.
- 2.º Los inquilinos que, cuando soliciten el acceso a la vivienda, tengan menos de 39 años, podrán tener esta ayuda por un período máximo de 15 años.
- 3.º 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 carácter mensual.

- 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:

- 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.

- 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.

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

- 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 se extinguirán con la extinción 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, que solo se extenderá durante los primeros 15 años, a contar desde que se formalice la licencia de primera ocupación, o título equivalente.

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.



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 el apartado 9.3 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, SLU", que se encuentra bajo su tutela.

"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 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 de licitación podrán solicitar información adicional sobre los Pliegos y demás documentación complementaria con una antelación mínima de seis (6) días antes de la finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

Dicha solicitud se efectuará a la dirección de correo electrónico prevista en el anuncio de licitación.

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.



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) n.º 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:

- a) Informe de entidades financieras acreditativo de la solvencia económica y financiera del interesado para el cumplimiento de los fines de la presente concesión demanial.
- b) 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 certificado expedido por entidad pública o privada, o mediante declaración responsable del empresario, que justifique:

- a) Experiencia al menos en una gestión y promoción de servicio similar al objeto de la concesión.
- b) Una descripción del equipo técnico y unidades técnicas participantes en la concesión, estén o no integrados directamente en la empresa concesionaria.
- c) 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.
- d) Una declaración del material, instalaciones y equipo técnico de que disponga el empresario para el cumplimiento de las condiciones de la concesión.
- e) 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
1º	Anteproyecto, programa y calidad de la construcción.	Total: 0-42 puntos
	Documentación: Descripción a nivel de anteproyecto, programa y calidad de la construcción. Se valorará: 1) Memoria descriptiva y justificativa de las soluciones adoptadas y del cumplimiento de condiciones urbanísticas. 0-3 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 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 4) Avance del Presupuesto con costes de la ejecución de la obra, desglosado por capítulos, incluyendo la urbanización de la parcela. 0-2 puntos 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 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 7) Diseño de los alojamientos y zonas comunes: Memoria en referencia a que al menos en el 3 % 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	
2º	Proyecto de Gestión y explotación de la construcción	Total: 0-6 puntos
	Documentación: Propuesta de Gestión y conservación del Edificio. Se valorará: 1) Oferta de servicios complementarios a los que puedan acceder los inquilinos 0-2 puntos 2) Sistemas de información y atención que contribuyan a la mejor tecnología de gestión de la edificación. 0-2 puntos 3) Plan Integral de gestión del edificio. 0-2 puntos	
TOTAL		Hasta 48 puntos



Criterios de adjudicación de la propuesta sujeta a valoración posterior.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	FÓRMULA	PONDERACIÓN
1.- Reducción de los precios de alquiler 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. 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. 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.	Formula viviendas tipo: $P_n = 22 \times O_n / O_b$ En donde: P_n = puntuación a asignar O_n = Reducción de la propuesta que se valora O_b = Reducción de la propuesta más baja respecto del tipo Formula aparcamiento y trastero: $P_n = 5 \times O_n / O_b$ En donde: P_n = puntuación a asignar O_n = Reducción de la propuesta que se valora O_b = Reducción de la propuesta más baja respecto del tipo.	Total: 0- 27 puntos 0-22 puntos 0-5 puntos
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. Documentación: Propuesta de incremento del número de viviendas proyectadas sobre el mínimo exigido y que deberá justificarse incorporando plantas de distribución de los espacios destinados a este uso.	Se valorará según la expresión $P_n = 10 (O_n / O_b)$ En donde: P_n = puntuación a asignar O_n = Incremento de viviendas propuestas O_b = Mayor incremento de viviendas propuestas por algún licitador.	Total 0-10 puntos
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. 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.	Se valorará según la expresión $P_n = 15 (O_n / O_b)$ En donde: P_n = puntuación a asignar O_n = número de meses completos en que se reduce el plazo de ejecución por cada licitador O_b = Reducción de meses completos que se propone por la mejor oferta.	Total 0-15 puntos
TOTAL		52 PUNTOS



15. Presentación de las proposiciones.

Los interesados presentarán sus proposiciones en tres sobres cerrados, señalados como sobres uno, dos y tres con los títulos y contenido que se describen en la cláusula correspondiente.

Cada uno de los sobres se presentará firmado por el candidato o persona que le represente, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos la denominación "Propuesta para la concesión demanial para la ejecución y explotación de viviendas públicas en las parcelas sitas en Zaragoza, calles Quimera del Oro, Los Pájaros y María Zambrano"; nombre o razón social de la entidad solicitante y su correspondiente NIF o CIF, domicilio designado a efectos de notificaciones, teléfono, y correo electrónico, en su caso. En su interior se incluirán los documentos que a continuación se indican y se hará constar una relación numérica de los mismos.

La presentación de oferta supone la aceptación de todas sus condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

16. Contenido de los sobres. documentación.

16.1. Sobre número uno: Documentación Administrativa:

1.º 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, población, provincia y código postal.
- Dirección de correo electrónico.
- Teléfono.

2.º Documentos que acrediten la personalidad del empresario y su ámbito de actividad.

Si el licitador fuese persona jurídica la personalidad se acreditará mediante la presentación de la escritura de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito sea exigible según la legislación mercantil aplicable.

Si dicho requisito no fuere exigible, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la 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.

Si se trata de un empresario individual la personalidad se acreditará a través del DNI 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.

Cuando dos o más empresarios concurren en este procedimiento con el compromiso de constituir una entidad concesionaria en caso de resultar adjudicatarios, deberán presentar documento privado, firmado por todos ellos en el que conste dicho compromiso, así como acreditar cada uno su personalidad, capacidad y representación y, a efectos de determinación de su solvencia, se acumularán las características acreditadas por los mismos.

3.º Documentos que acrediten, en su caso, la representación.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder bastante al efecto, así como los datos de identificación de la persona que ostenta la representación.

Si la empresa fuera persona jurídica el poder deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro oficial correspondiente. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el artículo 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

4.º Declaración responsable:

- 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 prohibición de embargo o situación de disolución que impidan llevar a cabo el objeto de la presente concesión.

La Mesa de valoración podrá, en cualquier momento, solicitar la justificación documental del cumplimiento de las condiciones sobre las que los interesados hubieran declarado responsablemente su cumplimiento.



Los interesados deberán presentar la documentación requerida en el plazo concedido con un máximo de cinco días hábiles a contar desde el envío del requerimiento. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que los interesados han retirado su oferta y será excluido del procedimiento.

5.º Documentos que acrediten la siguiente solvencia técnica, económica y financiera. Para la acreditación de la solvencia económica y financiera de las empresas se aportará:

- a) Informe de instituciones financieras acreditativo de la solvencia económica y financiera del interesado para el cumplimiento de los fines de la presente concesión demanial.
- b) 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 certificado expedido por entidad pública o privada o mediante declaración del empresario:

- a) Experiencia al menos en una gestión y promoción de servicio similar al objeto de la concesión.
- b) Una descripción del equipo técnico y unidades técnicas participantes en la concesión, estén o no integrados directamente en la empresa concesionaria.
- c) 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.
- d) Una declaración del material, instalaciones y equipo técnico de que disponga el empresario para el cumplimiento de las condiciones de la concesión.
- e) 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.

Especialidades en la documentación que han de presentar los empresarios extranjeros. Los empresarios extranjeros deberán presentar la documentación señalada anteriormente teniendo en cuenta las especialidades y la documentación específica.

Adjudicación a Sociedad de nueva constitución.

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.

16.2. Sobre número dos: Propuesta técnica sujeta a evaluación previa.

En este sobre número 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:

1.º 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) 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, secciones, alzados e infografías interiores y exteriores, si se estima oportuno por el licitador. 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 3 % 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. Y se hará referencia al diseño de las zonas de uso común que facilite la durabilidad y el mantenimiento sencillo y de bajo coste.
- 2.º 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 número tres: Propuesta sujeta a evaluación posterior.

En este sobre número 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 euros por metro cuadrado útil y mes.
- Aparcamiento y trastero: 6 euros 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 Jefe/a de Servicio de la Secretaría General Técnica 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 funcionario/a de la Dirección General de Vivienda.
- 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, y antes de cinco días naturales, se procederá en acto público a la apertura del sobre número 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 número tres.
- 17.4. Se procederá, igualmente, a la apertura en acto público de la documentación del Sobre número 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 número dos). Seguidamente o en un momento posterior, la Mesa formulará propuesta de adjudicación de la concesión conforme a la valoración y ponderación de los criterios contemplados en este Pliego elevándola, junto con las actas de lo actuado y, en su caso, los informes técnicos, al órgano concedente que habrá de efectuar la adjudicación de la concesión.
- 17.5. La Mesa verificará que el propuesto como adjudicatario concesionario acredita documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos de participación exigidos, y se solicitará a los organismos correspondientes la acreditación de no existencia de deudas tributarias y con la Seguridad Social.
- De no cumplimentarse adecuadamente la presentación de toda la documentación indicada dentro del plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.
- 17.6. Verificada la aportación correcta de toda la documentación necesaria, la Mesa elevará al Consejero competente en materia de vivienda la propuesta de adjudicación de la concesión.
- 17.7. 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.

18. Adjudicación de la concesión de explotación demanial.

Aceptada la propuesta por el órgano de concesión, los servicios correspondientes requerirán al candidato que haya presentado la mejor oferta de conformidad con los criterios de adjudicación establecidos para que, dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa de la constitución de la garantía definitiva, por importe de ciento cincuenta mil (150.000 €) euros, así como la suscripción de las pólizas de seguros que se indican y el resto de documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones exigidas en este Pliego.

Una vez presentada la documentación requerida, la adjudicación de la concesión corresponde al órgano de concesión. La adjudicación se notificará a los candidatos y, simultáneamente, se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Aragón, indicándose el plazo en que debe procederse a la formalización. La notificación se hará por cualquiera de los medios que permitan dejar constancia de su recepción por el destinatario.

El órgano competente 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.



De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

La concesión se perfeccionará mediante su formalización. 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 artículo 115.3 TRLPA.

19. Reclamaciones al acto de adjudicación.

Al tratarse de una concesión demanial regida por la normativa señalada en la cláusula 3 del presente Pliego, las cuestiones litigiosas en relación a la adjudicación, serán resueltas por el órgano competente para el otorgamiento de la concesión, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los cuales habrá lugar a recurso contencioso-administrativo, conforme a lo dispuesto en la Ley Reguladora de dicha jurisdicción, sin perjuicio de que pueda interponerse con carácter previo y potestativo recurso de reposición.

20. Documentación a aportar por el concesionario.

El concesionario deberá aportar antes de la formalización de la concesión:

1. Documentación acreditativa de la solvencia económica, financiera y técnica o profesional según las previsiones del Pliego.
2. Alta del IAE, referida al ejercicio corriente, o último recibo, junto con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto y, en su caso, declaración responsable de encontrarse exento.
3. Cuota de reserva de puestos de trabajo para personas con discapacidad.
4. Empresas con un número de 50 o más trabajadores: se aportará la documentación acreditativa 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. En el caso de empresas con un número inferior de trabajadores se aportará una declaración responsable indicando esta circunstancia.
5. Acreditación de estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social mediante la aportación de los certificados expedidos por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y la Tesorería General de la Seguridad Social respectivamente.
6. Justificación del pago de la garantía definitiva establecida por el Gobierno de Aragón, 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 artículo 107 y siguientes de la LCSP.
7. En caso de empresas extranjeras acreditación del cumplimiento de las exigencias del Reglamento (UE) n.º 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.

21. Cesión del derecho.

21.1. 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 aquellas 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.

21.2. 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

22. Condiciones de ejecución de la concesión de explotación demanial.

22.1. 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 al contrato 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.

22.2. 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.

22.3. 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.

23. Plan de trabajo, proyecto básico de construcción y proyecto de ejecución. replanteo.

23.1. El adjudicatario deberá presentar el plan de trabajo y el proyecto básico de construcción (que deberá desarrollar y ajustarse al anteproyecto básico 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.

23.2. 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. 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.

23.3. Deberá presentarse conjuntamente para las tres parcelas objeto de la concesión, el proyecto básico de construcción y el proyecto de ejecución.

23.4. 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 anteproyecto 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.

24. Finalización y comprobación de las obras de construcción.

24.1. El concesionario deberá informar a la Administración, con una antelación mínima de un mes, de la fecha de 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.

24.2. 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.

24.3. 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, la 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.

24.4. 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.

25. 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 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. Atender de forma directa e inmediata todas las reclamaciones que pudieran formular los usuarios en relación con el funcionamiento del servicio.
 12. Asumir 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 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 la-



- boral 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. Sin perjuicio de los sistemas de seguridad, contra incendios y de cualquiera otra naturaleza que vinieren impuestos por normas legales, reglamentarias, municipales, de la edificación y buena construcción, el concesionario.
 23. 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.
26. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.
- 26.1. 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, los locales comerciales (si los hubiera) y las plazas de aparcamiento no vinculadas a ninguna vivienda; 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 mensual 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, locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a ninguna vivienda.
- 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.
- 26.2. 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.

27. 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 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.

28. Obligaciones generales del concesionario.

28.1. 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.



28.2. 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.

29. 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.

30. Función de inspección general de la correcta explotación.

30.1. El Departamento al que se encuentra adscrito el bien demanial objeto de concesión, vigilará, a través de la mercantil "Suelo y Vivienda de Aragón, SLU", 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.

30.2 "Suelo y Vivienda de Aragón, SLU", 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.

CAPÍTULO IV

Previsiones específicas en relación a la construcción de las obras

31. Dirección facultativa y oficina de control técnico. Representante de la Administración concedente. Director de explotación. Conflicto.

31.1. 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.

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, 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.

- 31.2. 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.

- 31.3. Representante de la Administración concedente. La Administración concedente, a través de "Suelo y Vivienda de Aragón, SLU", 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 del contrato 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.

- 31.4. 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.

32. 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 número 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.

33. Modificación del proyecto de ejecución causas de suspensión.

- 33.1. 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.

- 33.2. 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. En ningún caso dichas modificaciones 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.

- 33.3. 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.

34. 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 mensual, relaciones valoradas a origen de las unidades de obra ejecutadas en cada período.

Estas relaciones valoradas mensuales, 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

35. 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 Garantía de Competitividad.



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 Índice de Garantía de Competitividad 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 dos (2) 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

36. 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.

37. Incumplimientos concesionales. penalidades por incumplimiento.

37.1. 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) Menoscar 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.

37.2. 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.

37.3. 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.

38. Subcontratación.

38.1. 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 afectará 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.

38.2. El concesionario podrá igualmente concertar con terceros la realización parcial de otras prestaciones distinta 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.

39. 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.

40. 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.
- 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.

c) 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.
- Seguro que cubra la responsabilidad decenal del constructor a que se refieren el artículo 1591 del Código Civil y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- 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 responsabilidad civil que cubra la fase de explotación de la construcción.
- Póliza de incendios/multirriesgo del edificio durante toda la explotación.
- Póliza de seguro decenal que incluirá las coberturas de revalorización de capitales, impermeabilización de fachadas y cubiertas por el plazo de 3 años y renuncia frente al contratista.

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 quince 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.

Momento de entrega de las pólizas: 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.

41. 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.

42. 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

43. Cumplimiento de la concesión y recepción.

43.1. La concesión se entenderá cumplido y vencido en el plazo fijado.

43.2. 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.

43.3. 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.

44. Causas de extinción anticipada de la concesión.

44.1. 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.
- 44.2. 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 (artículo 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.
45. Aplicación de las causas de extinción de la concesión.
- 45.1. 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.
- 45.2. 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.
- 45.3. 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.
- 45.4. Cuando se incoe el procedimiento para la extinción anticipada de la concesión por incumplimiento por el 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.
46. Efectos generales de la extinción de la concesión.
- 46.1. 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.
- 46.2. 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.
- 46.3. 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.
- 46.4. Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas.
- 46.5. 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.
- 46.6. 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



no vinculadas a ninguna vivienda y locales comerciales una cláusula en la que se contemple esta circunstancia.

47. Efectos de la extinción anticipada de la concesión.

47.1. 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 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 ejecución de las obras, correspondiente al proyecto de ejecución del 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 de ejecución de las obras ofertado del proyecto de Ejecución 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.

47.2. 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.

47.3. 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.

47.4. 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.

48. Reversión y acta de recepción.

48.1. 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.

48.2. 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.

48.3. 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.

48.4. 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.

49. Desalojo.

49.1. 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.

49.2. 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.

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

50. 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:

- a) Parcela urbana, sita en Zaragoza, calle La Quimera del Oro, resultante número 105 del Proyecto de Reparcelación del Sector SUZ 89/4 (Valdespartera).

Descripción. Resultante número 105. Urbana, parcela de terreno en la Unidad de Ejecución del Plan Parcial SUZ 89/4 "Valdespartera", en término municipal de Zaragoza, calificada en el Plan Parcial como Sistema Local Público de Equipamiento Docente, de 5.544 m² de superficie, de forma rectangular con lados de longitud aproximada 88 x 63,00. Linda: al norte, calle Luces de la Ciudad; al sur, con calle La Quimera del oro; al este, con calle El maquinista de la General y, al oeste, con plaza Nanuk el esquimal". Título. Propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón, por mutación demanial con cambio de sujeto dispuesta por el Ayuntamiento de Zaragoza, que, a su vez, era titular por cesión obligatoria y gratuita, en virtud de lo previsto en los artículos 29 y 18 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, derivada de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector SUZ 89/4 (Valdespartera) de 29 de diciembre de 2002.

Aprovechamiento Urbanístico según planeamiento vigente.— Tipología: Reservas de suelo con destino a centro de educación infantil, primaria y secundaria.; Uso: Equipamiento Docente. Edificabilidad: 5.544 m².

Cargas y Gravámenes. Libre de cargas y gravámenes.

Referencia Catastral. 3599701XM7039H0001YF.

Inscripción Registral. Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad de Zaragoza-9 al tomo 2963, folio 146, finca registral 62.829, inscripción I.^a.

Constituye un bien demanial adscrito al servicio público, de código EE (PU) 89.59, 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, en el artículo 240.2 a 240.5, del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las determinaciones urbanísticas a considerar por los licitadores serán las siguientes:

- Índice de edificabilidad: 2 m² techo / m² suelo.
- Ocupación del suelo: 100% en plantas de sótano; 50% en plantas sobre rasante.
- Altura máxima: Baja más cuatro.
- Retranqueos: En plantas sobre rasante, mínimo de 3 metros a cualquier lindero, que podrán ser ocupados en plantas por encima de la baja, para terrazas abiertas, vuelo máximo 1,20 metros.
- Plazas exigibles de garaje: mínimo una por cada 100 m² edificables en usos vivienda dotacional.
- Sólo serán autorizables los usos de vivienda, trasteros y garaje y espacios de uso común.
- Número mínimo de viviendas a proponer: 150.

En cuanto al resto de determinaciones se estará a lo previsto en las normas urbanísticas del Plan Parcial Sector 89/4.



brano; sur, calle Manuel Marraco Ramón; oeste, calle María Zambrano; y este, calle Manuel Marraco Ramón.

Título. Pertenece en pleno dominio a la Comunidad autónoma de Aragón, por subrogación de los bienes y derechos que correspondían al extinto Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón.

Aprovechamiento Urbanístico según planeamiento vigente. Tipología: Reservas de suelo con destino a centro de educación infantil, primaria y secundaria.; Uso: Equipamiento Docente. Edificabilidad: 3.934 m².

Cargas y Gravámenes. Libre de cargas y gravámenes.

Referencia Catastral. 6346601XM7164E0001TA.

Inscripción Registral. Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad de Zaragoza-8 al tomo 2.884, libro 1.022, folio 77, finca 41.771.

Constituye un bien demanial adscrito al servicio público, de código EE (PU) A.17.04, 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.

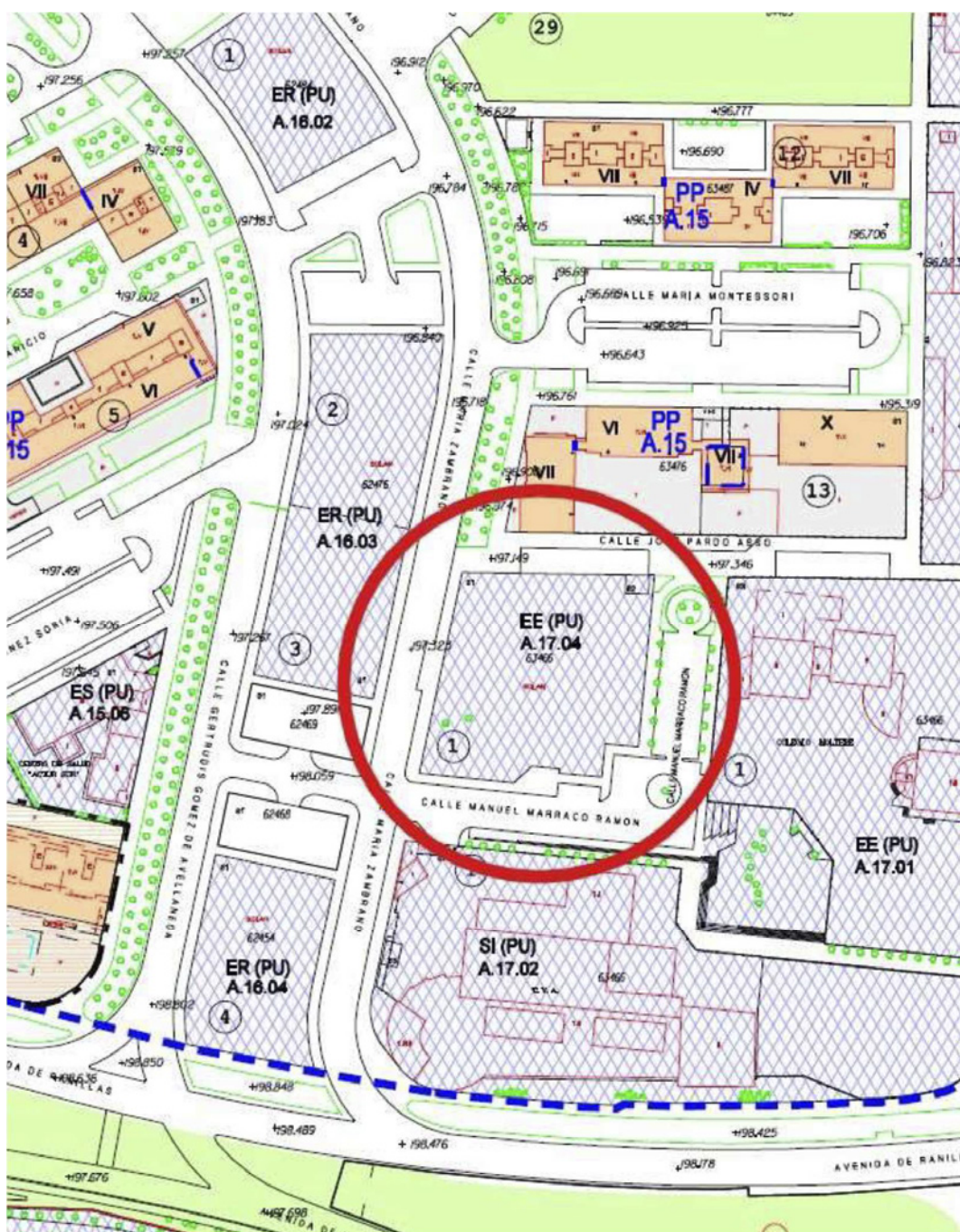
También en aplicación de lo previsto en dicha Directriz y, en el artículo 240.2 a 240.5, del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las determinaciones urbanísticas a considerar por los licitadores serán las siguientes:

- Índice de edificabilidad: 3,60 m² techo / m² suelo.
- Ocupación del suelo: 100% en plantas de sótano; 60% en plantas sobre rasante.
- Altura máxima: Baja más seis.
- Retranqueos: En plantas sobre rasante, mínimo de 3 mts. a linderos respecto de calles Pardo Asso y María Zambrano, que podrán ser ocupados en plantas por encima de la baja, para terrazas abiertas, vuelo máximo 1,20 metros.
- Plazas exigibles de garaje: mínimo una por cada 100 m² edificables en usos vivienda dotacional.
- Solo serán autorizables los usos de vivienda, trasteros, garaje y espacios de uso común.
- Número mínimo de viviendas a proponer: 190.

En cuanto al resto de determinaciones se estará a lo previsto en las normas urbanísticas del Plan Parcial que le es de aplicación, Sector ACTUR Rey Fernando.



Plano de emplazamiento y localización parcela sita en maría zambrano número 2.





ANEXO II

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

(UNA PROPOSICIÓN REFERIDA A LAS TRES PARCELAS)

D./D^a....., con DNI número en nombre propio o actuando en representación de (empresa a que representa)..... con CIF/NIF.....con domicilio en....., 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 parcelas ubicadas en C/ María Zambrano nº 2, C/ Los Pájaros y C/ La Quimera del Oro, del municipio de Zaragoza, publicada en el Boletín Oficial de Aragón nº..... del día..... de..... de 2024 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 en número]

Fecha y firma del licitador.

DIRIGIDO AL ÓRGANO CONCEDENTE CORRESPONDIENTE

***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 empresacon CIF nº, en calidad de

DECLARA:

Que la citada sociedad, sus administradores y representantes legales, así como el firmante:

- I. Está al corriente de las obligaciones tributarias con el Estado, la Comunidad Autónoma de Aragón y de las obligaciones con la Seguridad Social.
- II. No está incurso en las limitaciones para participar en el procedimiento de concesión.
- III. No está incurso en prohibición de embargo o situación de disolución que impidan llevar a cabo el objeto de la presente concesión.

En, a de de

Fdo.:



ANEXO IV

DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA AL COMPROMISO DE TENER CONTRATADOS TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD

D./Dña....., en nombre propio o en representación de la empresa con C.I.F. nº, en calidad de

DECLARA:

Que, de resultar adjudicatario de la concesión demanial destinada a la redacción de Ante proyecto, la construcción y explotación (en régimen de cesión de uso) de _____ en el municipio de _____, y durante la vigencia de la misma, asume la obligación de tener empleados trabajadores con discapacidad en al menos un 2 por 100 de la plantilla de la empresa, si ésta alcanza un número de 50 o más trabajadores, de acuerdo con el artículo 42 del texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.

Asimismo, se compromete a acreditar el cumplimiento de la referida obligación ante el Órgano Concedente cuando sea requerido para ello, en cualquier momento durante la vigencia de la concesión o, en todo caso, antes de la devolución de la garantía definitiva.

Ena dede

Firmado: