

Memoria justificativa del expediente para la enajenación del derecho de superficie de dos parcelas de suelo propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, destinadas a la promoción, construcción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso en favor de cooperativas de viviendas y entidades sin ánimo de lucro. (contrato patrimonial).

Necesidad del contrato.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU quiere poner en práctica experiencias de acceso a la vivienda a través del modelo cooperativo mediante acceso de las cooperativas de vivienda a suelo residencial en régimen de derecho de superficie para cesión de uso a cooperativistas, que disfrutan de la vivienda a través de un derecho de uso asequible y a largo plazo.

Este modelo no especulativo permite construir en suelo perteneciente al patrimonio público sin que la Administración o Sociedad pública titular pierdan la propiedad y, al mismo tiempo, hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada, establecida en el art. 47 de la Constitución española.

Objeto del contrato.

El objeto del contrato es la transmisión onerosa y constitución del derecho de superficie de dos lotes que se componen de las parcelas de suelo, propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, situadas en c/ San Blas, nº 94-96-98 y c/ Manuel Lacruz 18-20 y callejón Mariano Lucas 3, cuyos datos son los siguientes:

Lote 1:

San Blas, 94-96-98. Referencia catastral: 5940950XM7154B0000QW. Inscripción: Registro de la Propiedad de Zaragoza N.º 2, Finca 61696 de Sección 1ª, Tomo 3165, Libro 1318, Folio 23.

Lote 2:

Manuel Lacruz, 18. Referencia catastral: 7043422XM7174C0001HB. Inscripción: Registro de la Propiedad de Zaragoza N.º 4, Finca 35290 (antes 1-8543), Tomo 2760, Libro 898, Folio 111.

Manuel Lacruz, 20. Referencia catastral: 7043423XM7174C0001WB. Inscripción: Registro de la propiedad n.º 4, Finca 2326 de Sección 12ª (Antes 2-28988), tomo 3328. Libro 55, Folio 183.

Mariano Lucas, 3. Referencia catastral: 7043431XM7174C0001QB. Inscripción: Registro de la Propiedad N.º 4 de Zaragoza finca 35292 (antes 1-5934), Tomo 2760, Libro 898, Folio 115.

En la actualidad las tres últimas fincas descritas están pendientes de agrupación.

La descripción individualizada y pormenorizada de cada lote se contendrán en las bases reguladoras de la enajenación, por un plazo de setenta y cinco años para su destino a la construcción y arrendamiento de una edificación, que deberá construir la adjudicataria, destinada a viviendas, susceptible de ser calificada como protegida.

Régimen Jurídico.

Conforme a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 9. *Relaciones jurídicas, negocios y*

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

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

Órgano competente.

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

Condiciones de ejecución del contrato.

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

En cuanto a las condiciones técnicas del proyecto y de las obras de edificación, el edificio deberá disponer de certificación energética B, como mínimo, así como de un plan colaborativo en algunos o todos los elementos de uso compartido.

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

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

Como condición de la propuesta colaborativa o de vida en comunidad, la cooperativa posibilitará a los socios cooperativistas actividades y servicios en espacios comunes con el fin de que los cooperativistas residentes creen redes de apoyo mutuo compartiendo objetivos y tomando decisiones sobre los aspectos económicos y sociales comunes.

En cuanto a las condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble, se deberá presentar propuesta técnica relativa a la conservación y mantenimiento del edificio de

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

Requisitos de cooperativas y entidades sin ánimo de lucro.

Se pueden presentar al concurso tanto las cooperativas de viviendas descritas en el artículo 84 del texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón y, supletoriamente, por la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, como otras entidades sin ánimo de lucro que deberán constituirse en cooperativa de vivienda de cesión de uso con carácter previo a la constitución, a su favor, del derecho de superficie.

En cuanto a la transmisión de las participaciones o aportaciones, la cooperativa deberá incluir en sus estatutos o en su reglamento interno cláusulas limitativas de la libre transmisión de las participaciones en los siguientes términos:

- Se establecerá un régimen de transmisión de las aportaciones sociales en la sucesión *mortis causa* conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.

- Se permitirá también *inter vivos* la cesión o permuta del derecho o disfrute de la vivienda con socios de otras cooperativas de la misma modalidad por razones justificadas como el cambio de domicilio, razones familiares o laborales.

- Fuera de estos supuestos, los estatutos o el reglamento interno establecerán un derecho de adquisición preferente de las participaciones derivadas de bajas de los socios a favor de la propia cooperativa.

Establecen las bases en su punto 5.2.2, como requisitos de los cooperativistas, que deberán figurar en los Estatutos de las Cooperativas, los siguientes:

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

Precio y forma de pago.

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

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

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

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

Garantías.

Se establecen garantía provisional a favor de la Sociedad Municipal por importe de 3000 € y garantía definitiva por importe equivalente al 10% del importe del precio de remate.

Ambas garantías se prestarán mediante Aval Bancario, según modelo que se acompaña como Anexo II.

En cuanto a la formalización de las propuestas, el punto 8 de las bases expone, que las personas naturales o jurídicas que deseen tomar parte en el concurso para la cesión del derecho de superficie de las indicadas fincas, presentarán sus proposiciones en 3 sobres cerrados, denominados con las letras A, B y C. El sobre A es el relativo a la oferta económica a presentar para cada una de los lotes, según el modelo de proposición económica que como Anexo III se acompaña a las bases. En el sobre B, los licitadores que deseen tomar parte en el presente concurso deberán incluir toda la documentación acreditativa de carácter administrativo que se detalla en todo el punto 9.2. Y por último, en el sobre C se incluirá la documentación técnica, financiera y complementaria establecida en todo el punto 9.3.

Criterios de adjudicación.

Según se detalla en el punto 10 de las bases, para la valoración del presente concurso se establecerá una calificación de las distintas ofertas basadas en las siguientes puntuaciones

máximas:

- Criterios de evaluación mediante juicio de valor (65 puntos):

- Anteproyecto Técnico y las memorias descriptivas y justificativas (máximo 35 puntos).
- Propuesta de conservación y mantenimiento del inmueble (máximo 20 puntos).
- Mejoras (máximo 10 puntos):
 - Mejora de la eficiencia energética incluyendo un diseño y ejecución del edificio EECN, edificios de energía casi nula -5 puntos-
 - Diseño que facilite la durabilidad y el mantenimiento sencillo y de bajo coste del edificio -2,50 puntos-
 - Implementación de servicios complementarios en condiciones ventajosas que contribuyan a mejorar la calidad de los servicios para los usuarios - 2,50 puntos-

- Criterios de evaluación objetiva (35 puntos): Precio de licitación mejorable al alza, fijándose el tipo mínimo de salida en el 5%, mejorable al alza, siendo causa de exclusión las ofertas que no alcancen el tipo mínimo.

Reversión.

El punto 18 de las bases, trata de la reversión por transcurso del plazo, indicando que finalizado el derecho de superficie por el transcurso del plazo, se producirá la reversión a favor de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, de las obras e instalaciones, adquiriendo éste lo construido, sin derecho a indemnización a favor del superficiario.

Jurisdicción competente.

Por último, el contrato que se formalice se regirá por las normas de derecho privado. En su virtud, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan tanto en las fases de preparación y adjudicación del contrato, como en la interpretación y cumplimiento del mismo, con sometimiento expreso a los Juzgados y Tribunales de Zaragoza.

Aprobación de las bases.

Las presentes bases han sido aprobadas por el Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda en su reunión de fecha 7 de junio de 2018, previos los informes favorables del Secretario General del Pleno y del Interventor General Municipal de fechas 2 y 8 de mayo de 2018, respectivamente.

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


Cristina Serrano Entío