

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS
DEL PROCEDIMIENTO
PARA LA ENAJENACIÓN DE LA MANZANA M11 (PARCELAS M11A y M11B)
EN EL PARQUE LOGÍSTICO DE VALENCIA

ÍNDICE

1. OBJETO DEL CONCURSO

2. RÉGIMEN JURÍDICO

3. NECESIDADES A SATISFACER Y DESTINO DE LAS PARCELAS

4. OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN

5. MODALIDAD DE COMERCIALIZACIÓN

6. PRECIO MÍNIMO DE LICITACIÓN

7. CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN

8. GARANTÍA PROVISIONAL Y RETIRADA INJUSTIFICADA DE LA OFERTA

9. CAPACIDAD PARA CONCURRIR AL PROCEDIMIENTO Y PROHIBICIONES

10. PROCEDIMIENTO

11. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

12. OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS

13. TRANSMISIÓN Y CONSTITUCIÓN DE GRAVÁMENES

14. INCUMPLIMIENTOS, PENALIZACIONES Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

15. CONSECUENCIAS DERIVADAS DE LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO DE VIGENCIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE

16. OTORGAMIENTO Y CONDICIONES DE LA ESCRITURA PÚBLICA

ANEXO I PARCELAS OBJETO DE LA ENAJENACIÓN

ANEXO II MODELO SOLICITUD DE INFORMACIÓN

ANEXO III MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR

ANEXO IV MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

El presente Pliego tiene como objeto regular la comercialización de la manzana M11 compuesta por dos parcelas de suelo urbano destinadas principalmente a la actividad logística.

La finalidad pública de esta actuación es la puesta en el mercado por la Generalitat Valenciana, Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, a través de EVHA, de la manzana M11 (parcelas M11A y M11B) destinada a la consolidación de un Parque Logístico de carácter metropolitano que permita la implantación de empresas logísticas, potenciando mediante la concentración de instalaciones y actividades, la competitividad del sector.

Según Estudio de Demanda realizado en marzo de 2019, *“la principal demanda potencial de las parcelas provendría de operadores e inversores del sector logístico debido a sinergias del enclave tanto en comunicaciones como en clúster de empresas instaladas”*. Por tanto, a efectos de este concurso, la parcela M11B cuyo uso dominante es Terciario, y cuyo uso compatible es Logístico, deberá de tratarse principalmente como uso Logístico. (Según acuerdo del Consejo de Dirección de EVHA de 15 de abril de 2019, la manzana M11 se enajenará en régimen de derecho de superficie para su uso logístico) El destino de las parcelas es la construcción de instalaciones logísticas y servicios vinculados a éstas. Todo ello acorde con la normativa y planeamiento urbanístico vigente.

La oferta se presentará sobre la manzana M11 en su conjunto. Es decir, sobre la superficie total de las parcelas **M11A + M11B = 44.645 m²**

4. OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN

Cualquier interesado en participar en la enajenación podrá obtener la documentación solicitando a EVHA la información que le permita conocer y/o comprobar los datos gráficos y condiciones urbanísticas de la manzana, conforme al modelo de solicitud que se incorpora al presente como **Anexo II**, con una antelación mínima de tres días a la finalización del plazo de presentación de ofertas.

La información contenida en los **Anexos** y cualquier otra que pueda ser facilitada por EVHA a los participantes en el proceso de licitación en relación a la manzana objeto del concurso tiene carácter meramente informativo y no vinculante, prevaleciendo la información derivada de cualquier Registro u Organismo público sobre la que, con carácter meramente informativo, pueda facilitar EVHA a los participantes en el procedimiento de licitación.

Para cualquier consulta relativa a la licitación pueden contactar con EVHA en el teléfono **961964714** de 9:00 a 14:00, o pueden dirigir su consulta al correo electrónico **ventasplv_evha@gva.es**

5. MODALIDAD DE COMERCIALIZACIÓN

La forma de comercialización será únicamente el **derecho de superficie**.

6. PRECIO MÍNIMO UNITARIO DE LICITACIÓN

El precio mínimo unitario de licitación del contrato, IVA no incluido, para la adjudicación de la manzana objeto de este concurso en **régimen de derecho de superficie** es de: **11,50 €/m²/año**

Dicha cantidad podrá ser mejorada al alza por los licitadores en su oferta, conforme a los criterios señalados en la condición “**CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN**”.

Las ofertas que contengan un precio inferior al establecido como mínimo, quedarán automáticamente excluidas.

7. CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN

7.1. Plazo

El derecho de superficie tendrá una duración de 30 años, prorrogable hasta un máximo de 50 años, contados a partir de la fecha en que se otorgue escritura pública de constitución y cesión del citado derecho por EVHA a favor del Adjudicatario.

La prórroga podrá ser solicitada por escrito por la superficiaria un año antes, como mínimo, de la finalización del plazo estipulado, y en la misma solicitud deberá fijar el período de prórroga, debiéndose instar por la superficiaria la inscripción de la prórroga en el Registro de la Propiedad, sin que en ningún caso la duración inicial del derecho y el de sus prórrogas pueda exceder del máximo de 50 años.

En caso de que se ejercitara el derecho de prórroga, se mantendrá la vigencia de las estipulaciones del presente Pliego en todos sus términos.

Al término del plazo fijado como plazo de duración del derecho de superficie y de sus eventuales prórrogas revertirá a EVHA las construcciones edificadas en las parcelas, sin derecho a indemnización alguna a favor del superficiario.

El derecho de superficie se registrará por las disposiciones contenidas en los artículos 53 y 54 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, así como disposiciones concordantes, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas de derecho privado.

7.2. Pago del precio

El adjudicatario se obliga a abonar un canon anual, consistente en multiplicar el precio unitario de adjudicación por el número de metros cuadrados de las parcelas objeto de licitación, más el IVA que corresponda, debiendo abonarse el canon correspondiente a la primera anualidad en el acto de formalización de la escritura pública de constitución y cesión del derecho de superficie, que deberá realizarse necesariamente de conformidad con lo establecido en la cláusula 16 del presente pliego de condiciones particulares.

El pago del canon correspondiente al resto de los años durante los que esté vigente el derecho de superficie se efectuará por anualidades anticipadas, computándose cada anualidad desde la fecha de firma de la escritura pública de constitución y cesión del derecho de superficie, siendo la fecha de pago el día hábil siguiente al inicio de cada anualidad.

El importe del Canon, será actualizado anualmente en función del Índice de Garantía de Competitividad (IGC), publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Siguiendo lo indicado en el Anexo de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que regula la elaboración de la tasa de variación anual del IGC, “cuando la tasa de variación del IGC sea negativa se considerará que el valor de revisión será cero, y cuando exceda el límite superior del objetivo a medio plazo de inflación del Banco Central Europeo (2 por ciento), se considerará éste como valor de referencia para las revisiones. Se tomará como valor cuantitativo de dicho objetivo el 2 por ciento. Por Orden del Ministerio de Economía y Competitividad se podrá modificar este valor para recoger los cambios que pueda sufrir la definición del objetivo a medio plazo del Banco Central Europeo. Cuando los periodos de revisión periódica sean distintos a un año, se tomará como tasa de revisión máxima aquella que, siendo anualizada, se corresponda con el referido límite.”

El impago del canon superficiario, en la fecha establecida en el contrato, correspondiente a una anualidad, facultará a EVHA para dar por resuelto el derecho de superficie, siempre y cuando el pago no se produzca dentro del plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la recepción del requerimiento que a tal efecto efectúe EVHA.

En caso de quedar resuelto el derecho de superficie, revertirán a EVHA todas las construcciones edificadas en las parcelas, en el estado en que se encuentren, sin derecho a indemnización alguna a favor del superficiario.

7.3. Agrupación de las parcelas M11A-M11B

Todos los gastos derivados de la agrupación de las parcelas M11A y M11B serán por cuenta y cargo de la adjudicataria.

8. GARANTÍA PROVISIONAL Y RETIRADA INJUSTIFICADA DE LA OFERTA

En cumplimiento del Acuerdo de fecha 12 de marzo de 2010, de la Junta Superior de Contratación Administrativa de la Generalitat, se dispensa la constitución de garantía provisional, si bien debe advertirse que la retirada injustificada de la oferta o proposición presentada, podría dar lugar a la causas de prohibición de contratar conforme a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

No obstante, en caso de retirada injustificada de la oferta, se deberá indemnizar a EVHA por importe igual al 1% del presupuesto de licitación. La indemnización será calculada conforme al canon unitario base inicial establecido en el presente pliego (11,50 € x 44.645,00 m² x 30 años)

9. CAPACIDAD PARA CONCURRIR AL PROCEDIMIENTO Y PROHIBICIONES

Podrán tomar parte en la licitación todas aquellas personas físicas y/o jurídicas que tengan plena capacidad jurídica y de obrar, y que no estén incursas en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el art. 71 y ss. de la LCSP.

10. PROCEDIMIENTO

10.1. Fase inicial

Comienza con la publicación de la convocatoria del concurso para la enajenación de la manzana M11 en régimen de derecho de superficie por parte de EVHA en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana.

En el citado anuncio se establecerá el lugar, la fecha y hora límite para la presentación de los sobres. En caso de que el último día de dicho plazo sea sábado o festivo en la ciudad sede del Registro indicado en el anuncio, o no laborable en EVHA, éste se prorrogará al próximo día hábil siguiente.

Las proposiciones y la documentación solicitada podrán presentarse por correo. En este caso, el solicitante deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante fax, telegrama o correo electrónico en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la documentación si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

En el anuncio se hará constar, en su caso, el día, lugar y hora de la apertura de los sobres número 2 y 3 que será público. En el supuesto de que no se indicase, se comunicará con una antelación mínima de 48 horas a los solicitantes que hayan superado la fase de admisión previa.

10.2. Admisión previa

Las personas físicas o jurídicas que deseen formular ofertas de adquisición presentarán sus proposiciones en el Registro General de EVHA (C/ Vinatea 14, CP 46001 Valencia), dentro del plazo de 60 días naturales desde la publicación del anuncio en el DOCV, antes de las 14 horas, en tres sobres separados e independientes, cerrados y firmados por el solicitante o persona que le represente. En cada uno de los sobres se indicará:

El objeto del procedimiento: “Proposición para tomar parte en la enajenación de la manzana M11 (parcelas M11A + M11B) de la segunda fase de Parque Logístico de Valencia”.

El contenido del sobre: “SOBRE Nº1: Documentación general”, “SOBRE Nº2: Propuesta de implantación de actividad” o “SOBRE Nº3: “Proposición económica”

El nombre y apellidos o razón social del solicitante, así como el teléfono, dirección, correo electrónico y la persona de contacto.

Todas las proposiciones presentadas fuera de plazo serán automáticamente rechazadas.

El contenido de los sobres deberá comprender necesariamente la documentación que a continuación se determina, pudiendo incluirse cualquier otra que el concursante considere idónea para acreditar las condiciones que reúna en función de los criterios que han de servir para la evaluación de las proposiciones.

El solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

10.2.1. Sobre Nº1. Documentación general

A) Personalidad jurídica

Cuando se trate de personas naturales, presentará fotocopia debidamente autenticada por fedatario público o cotejada por los servicios jurídicos de EVHA del DNI vigente del solicitante o documento que lo sustituya en cada caso (pasaporte o tarjeta de residencia).

En el supuesto de personas jurídicas, presentarán fotocopia debidamente autenticada por fedatario público o cotejada por los servicios jurídicos de EVHA de las escrituras de constitución y modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil.

Si el solicitante actuara en representación de otros, deberá acreditar tal representación mediante fotocopia de poder notarial debidamente autenticado por fedatario público o cotejada por los servicios jurídicos de EVHA. Si el poder con el que comparece contiene delegación permanente de facultades, habrá de figurar inscrito en el Registro Mercantil. Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar copia de su DNI.

B) Declaración de no estar incurso en prohibición de contratar con la Administración conforme a lo dispuesto en el artículo 71 de la LCSP, ajustándose al modelo del **Anexo III** del presente pliego.

C) Certificado de estar dado de alta en cualquiera de los epígrafes fiscales correspondientes al Impuesto de Actividades Económicas, según el Real Decreto Legislativo 1175/1990, cuya actividad sea compatible con el uso dominante del PLV, de acuerdo con el Plan Especial de Ordenación de Usos de la II Fase del PLV.

Estarán eximidas de presentar este certificado, aquellas empresas que estén dadas de alta en cualquier epígrafe del IAE, cuya actividad principal sea la promoción de terrenos o construcción de naves logísticas, siendo el propio proyecto presentado el que deberá acreditar la compatibilidad de su actividad con el uso dominante de PLV.

Solicitantes extranjeros

Sin perjuicio de los demás documentos comunes indicados antes, los empresarios especificados en este epígrafe, a efectos de acreditar su capacidad de obrar, presentarán los siguientes:

Cuando se trate de personas físicas, fotocopia del pasaporte o N.I.E. (número de identificación de extranjeros).

Cuando se trate de empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, documento de constitución inscrito en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, acompañado del documento de constitución, inscrito en un registro profesional o comercial, cuando sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

10.2.2. Sobre Nº 2. Propuesta de implantación de actividad

Deberá contener descripción del proyecto a desarrollar con información detallada de la propuesta que se pretende desarrollar en la manzana. Deberá incluir también un documento llamado: *Descripción gráfica y Memoria valorada de la propuesta a implantar*. En este documento se definirán las bases geométricas y funcionales de la propuesta y contará con la siguiente documentación mínima:

1. Memoria descriptiva con estimación del coste económico
2. Plano emplazamiento
3. Plano de planta acotado
4. Alzados y Sección tipo

Esta documentación debe permitir, a través de las especificaciones de la memoria y los planos, conocer la solución técnica propuesta por el licitador. Se valorará según los criterios para la adjudicación expuestos en el apartado 11 de este pliego.

10.2.3. Sobre Nº 3. Proposición económica

Contendrá la proposición económica ajustada al modelo que se adjunta como **Anexo IV**. Las proposiciones podrán aumentar el precio unitario mínimo de licitación establecido por m². Las ofertas que pretendan variarlo a la baja serán desechadas automáticamente siendo excluida la oferta. El importe de la oferta se entenderá que no incluye el IVA o cualquier otro tributo al que la enajenación pueda estar sujeta.

10.3. Resolución de la fase de admisión previa

A) MESA DE CONTRATACIÓN

La composición de la mesa de contratación será la siguiente:

- Presidente, que será el Director General de EVHA, o en su defecto la persona designada por él a estos efectos.
- Vicepresidente/a, que será el representante del Servicio a que corresponda el seguimiento de la licitación o técnico que se designe al efecto.
- Secretario/a, que será un representante de los servicios jurídicos de EVHA.
- Vocal, que será un representante del departamento económico de EVHA.

B) APERTURA DEL SOBRE Nº 1

La mesa de contratación, dentro de los diez días hábiles siguientes a la terminación del plazo de presentación de solicitudes, procederá a la apertura del sobre nº 1 y analizará y calificará la documentación contenida en el mismo, decidiendo su admisión previa si considera suficientemente acreditados cada uno de los aspectos señalados en el apartado 10.2.1 del presente pliego.

El juicio de suficiencia para ofertar que implica la admisión previa será deducido por EVHA de una consideración global de los aspectos referidos.

Las solicitudes que adolezcan de defectos susceptibles de subsanación serán admitidas condicionadamente, concediéndose en ese caso, un plazo de diez días hábiles para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera quedará automáticamente excluido del procedimiento de licitación.

La mesa de contratación dejará constancia de lo actuado en un acta en la que se hará constar los licitadores que cumplen los requisitos establecidos en el presente pliego, con pronunciamiento expreso sobre las proposiciones admitidas y excluidas y causas de su exclusión.

10.4. Apertura de los sobres Nº 2 y 3, y adjudicación

A) APERTURA DE LOS SOBRES Nº 2 Y 3

APERTURA DEL SOBRE Nº 2

Finalizada la fase de admisión previa, la mesa de contratación procederá a la apertura del sobre Nº 2 que contiene la propuesta de implantación de actividad.

La apertura del sobre Nº 2 se realizará en acto público, del cual se levantará acta. En dicho acto público habrá un pronunciamiento expreso sobre la calificación de las proposiciones efectuadas por la Mesa, identificando las admitidas a licitación, las rechazadas y sobre las causas de su rechazo.

La mesa de contratación dejará constancia de lo actuado en un acta, a fin de que se proceda al estudio y valoración de las proposiciones y a la emisión del correspondiente informe técnico de baremación.

APERTURA DEL SOBRE Nº 3

La apertura del sobre Nº 3 y la lectura de las ofertas económicas se realizará en acto público, del cual se levantará acta. Los participantes serán notificados con una antelación mínima de al menos 48 horas sobre la fecha y hora de la celebración de dicho acto.

Antes de proceder a la apertura de los citados sobres se dará cuenta de la baremación obtenida por los participantes en el sobre número dos.

En cualquier momento, los servicios técnicos de EVHA podrán solicitar a los participantes aclaraciones de sus ofertas. Los errores aritméticos o matemáticos podrán ser subsanables a criterio de la mesa.

B) ADJUDICACIÓN

A la vista del informe de baremación se procederá a la adjudicación de la manzana M11. El órgano competente para la adjudicación será el Presidente/a del Consejo de Dirección de EVHA o persona en quien delegue.

Se evaluarán las proposiciones presentadas en función de los criterios y con la ponderación prevista en el presente pliego, confeccionando la relación de las propuestas con una valoración total. Con el fin de evaluar las ofertas presentadas y proponer la adjudicación se podrán solicitar cuantos informes técnicos considere precisos.

En caso de que dos o más ofertas obtengan la misma valoración total, resultará adjudicataria la oferta cuya propuesta económica sea más elevada (mayor canon superficiario). En caso de que persista el empate, se concederá un plazo de 5 días hábiles, a contar desde la recepción de la comunicación, para presentar una nueva proposición económica. En caso de nuevos empates se procederá de la forma indicada anteriormente hasta que se dirima la adjudicación.

La oferta presentada por el licitador tendrá el carácter de contractual y se anexará a la escritura pública de derecho de superficie, considerándose que el incumplimiento de sus compromisos supondrá el incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales que pueden dar lugar a la resolución de este contrato.

La adjudicación de la manzana M11 se perfeccionará con la firma de la escritura de derecho de superficie. Hasta ese momento, el solicitante no adquirirá ningún derecho sobre la manzana solicitada. El adjudicatario será el único legitimado para la suscripción del citado documento, siendo la adjudicación intransferible. Las únicas excepciones a este principio de intransferibilidad serán las que legalmente procedan derivadas de una sucesión universal.

Puntuación mínima

La propuesta de adjudicación de la manzana se hará sólo en el supuesto de que el ofertante obtenga una puntuación mínima de 25 puntos en el sobre n.º2, de este modo se garantiza la solidez y viabilidad de la propuesta presentada.

En el supuesto de que ninguna de las propuestas presentadas obtenga la puntuación mínima establecida en el párrafo anterior se declarará desierta la adjudicación.

11. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

La evaluación de las proposiciones se realizará en función a los criterios que a continuación se relacionan:

Sobre nº 2 OFERTA TÉCNICA (40 puntos)

A.- Calidad constructiva, superficie logística y superficie total construida de la propuesta. (máximo 20 puntos)

Con el objeto de contribuir a la consolidación de un Parque Logístico de carácter metropolitano, siendo creciente la demanda de suelo logístico en esta zona y teniendo en cuenta que el suelo logístico del PLV está en la actualidad prácticamente colmatado, las propuestas que se presenten deberán estar destinadas principalmente a la actividad logística. Es decir, en la manzana M11 (parcelas M11A y M11B) deberá primar el uso logístico, siendo posible complementar este uso con servicios terciarios relacionados directa o indirectamente con el uso logístico que de acuerdo al planeamiento vigente puedan ubicarse dentro del ámbito de la manzana.

Se valorará del siguiente modo:

Calidad constructiva de la propuesta (máximo 12 puntos)

Se valorará el documento solicitado en el sobre N°2: *Descripción gráfica y Memoria Valorada de la propuesta a implantar*, en base a criterios de calidad, viabilidad, idoneidad de materiales, sistema constructivo claro, racionalidad técnica y coherencia económica de la propuesta.

Proyecto que incluya en su propuesta la mayor superficie (m²) destinada directamente a la actividad logística (máximo 5 puntos)

Se deberá acreditar la superficie dedicada exclusiva y directamente a la actividad logística, tanto en la tabla incluida en el **anexo I**, como en los planos de descripción gráfica aportados.

Se valorará con la máxima puntuación el proyecto que proponga la mayor superficie m² destinados a actividad logística. El resto de ofertas se valorarán de la siguiente forma:

$$POi = 5 \times Oi/Mo$$

POi = puntuación oferta a valorar

Mo = Propuesta con mayor superficie destinada a actividad logística

Oi = Propuesta a valorar

Proyecto que incluya en su propuesta la mayor superficie total (m²) construida (máximo 3 puntos)

Se deberá acreditar la superficie total construida de la propuesta, tanto en la tabla incluida en el anexo I, como en los planos de descripción gráfica aportados. (Donde deberá quedar claramente reflejada la superficie dedicada a cada uno de los usos propuestos, es decir tanto el uso logístico como cualquier uso complementario que directa o indirectamente pueda implantarse de acuerdo con el planenamiento vigente)

Se valorará con la máxima puntuación el proyecto que proponga la mayor superficie total m² construida. El resto de ofertas se valorarán de la siguiente forma:

$$POi = 3 \times Oi/Mo$$

POi = puntuación oferta a valorar

Mo = Propuesta con mayor superficie construida

Oi = Propuesta a valorar

B.- Medidas ambientales proyectadas e Inversión prevista (descontando el valor del terreno) (máximo 20 puntos)

Sostenibilidad, eficiencia y control ambiental (máximo 10 puntos)

Se valorará la contribución del proyecto a la protección del medioambiente, las medidas para el ahorro energético previstas, la aplicación de energías renovables y la sostenibilidad. Se deberán justificar los sistemas de gestión ambiental acreditados, aportando las certificaciones o compromisos de certificaciones ambientales LEED, BREEM, VERDE o equivalentes.

Inversión proyectada en I+D+i (máximo 5 puntos)

Se aportará resumen de los proyectos en I + D + I previstos y sus plazos de puesta en funcionamiento.

Justificación de la Inversión (máximo 5 puntos)

Se aportará un resumen detallado de la inversión proyectada en euros.

Sobre nº 3 OFERTA ECONÓMICA (60 puntos)

La oferta que ofrezca el mejor precio por el canon superficiario anual obtendrá la máxima valoración de la oferta; 60 puntos. El resto de ofertas se valorará proporcionalmente, de acuerdo con la siguiente fórmula: $POi = 60 \times Oi/Mo$

POi = Puntuación oferta a valorar

Oi = Oferta a valorar en euros

Mo = Mejor oferta en euros

12. OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS

1) Cumplir todas y cada una de las condiciones voluntariamente asumidas en la propuesta de actividad y que sustentan la valoración final de la oferta en relación con la calidad constructiva de la propuesta, las medidas ambientales proyectadas y la Inversión prevista, conforme a los criterios de valoración de la adjudicación, contenidos en la cláusula 11 del presente pliego.

2) Proyecto, Dirección Facultativa y ejecución. El adjudicatario, una vez constituido en titular del derecho de superficie, quedará obligado a realizar a su cargo, riesgo y ventura la redacción de todos los Proyectos que sean necesarios, la designación de la Dirección Facultativa de Obra, la redacción de planes de Seguridad y cumplimiento de la normativa de aplicación en esta materia, la construcción del edificio, y obtención de los permisos y autorizaciones municipales previos a su ocupación y puesta en marcha de la actividad que corresponda.

En el plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de constitución y cesión del derecho de superficie a favor del adjudicatario, el superficiario deberá presentar ante EVHA el correspondiente Proyecto Básico. Tras el estudio de idoneidad del Proyecto por parte de EVHA, el adjudicatario deberá presentar ante el Ayuntamiento la solicitud de la correspondiente licencia municipal de obras. Obtenida ésta, el superficiario deberá notificar de ello a EVHA aportando plazo de ejecución de las obras vinculado al plan de obras propuesto. EVHA podrá rechazar los proyectos cuando constate que las soluciones constructivas propuestas no son concordantes con las indicadas en las correspondientes ofertas para la adjudicación.

El adjudicatario contará con un plazo máximo de treinta meses a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de constitución y cesión del derecho de superficie, para ejecutar las obras y presentar a EVHA la correspondiente certificación final de obras con el acta final de la misma. La dirección de obra facultativa que contrate el adjudicatario, deberá entregar a EVHA trimestralmente durante el transcurso de la obra, o en cualquier momento en el que EVHA se lo solicite, un informe de situación y avance de las obras, y deberá notificar a la Entidad Gestora del parque logístico cualquier obra o trabajo que vaya a realizar en la parcela y que suponga una afección a alguno de los elementos o servicios comunes del parque.

El incumplimiento de los plazos anteriormente indicados por causas imputables al adjudicatario legitimará a EVHA para la imposición al interesado de multas coercitivas iguales al 1% del precio total de la contraprestación acordada en el presente pliego, para la constitución del derecho de superficie, calculado conforme al canon unitario base inicial establecido en el momento en que se produzca la constitución del derecho de superficie ($11,50\text{€} \times \text{m}^2 \times 30$ años al ser los previstos de duración del derecho de superficie).

3) Asumir los gastos notariales, registrales y fiscales derivados de la formalización del contrato de adjudicación del derecho de superficie, así como los gastos notariales, registrales y fiscales que deriven del otorgamiento de la escritura de Declaración de Obra nueva de las construcciones a ejecutar sobre el suelo cedido en régimen de derecho de superficie. En todos los casos, la adjudicataria vendrá obligada a su inscripción siendo de su cuenta los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad. En caso contrario, EVHA quedará facultada a proceder a su inscripción repercutiendo los gastos al adjudicatario.

Asimismo, el superficiario asumirá todos los gastos que pudieran generarse por las reclamaciones del impago del canon.

4) Conservar la edificación construida a efectos de entregarla a EVHA a la finalización del derecho de superficie. A tal efecto, el superficiario deberá comprometerse a:

a) Siempre que EVHA lo considere, la superficiaria y EVHA realizarán de forma conjunta una revisión del estado de conservación de los elementos estructurales de las edificaciones. Si de esta revisión resultara necesario efectuar cualquier tipo de actuación sobre los mencionados elementos estructurales, la superficiaria se obliga a su inmediata ejecución, asumiendo a su cargo la realización de las obras y tareas de conservación y mantenimiento necesarias.

b) La superficiaria estará obligada a suscribir un seguro de daños materiales a fin de garantizar durante los diez años siguientes a la finalización de la obra el resarcimiento de los daños materiales causados a las edificaciones e instalaciones por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a los cimientos, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

5) Igualmente los adjudicatarios se obligan a dar traslado a EVHA, en cualquier momento y a solicitud de ésta de todos aquellos documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Pliego.

6) Estará obligado a abonar los tributos inherentes a su actividad, así como los que graven el suelo sobre el que se constituye el derecho de superficie, y las edificaciones que se construyan sobre el mismo, incluido el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

7) Realizar a su cargo la urbanización interior de la manzana, así como todas las obras de conexión que se precisen a redes de abastecimiento. Los propietarios están obligados a asumir cualquier acometida o derivación del servicio que se requiera para el funcionamiento de sus instalaciones.

8) Si para el desarrollo de la actividad fuera necesario incrementar la potencia eléctrica, el adjudicatario del derecho de superficie correrá con todos los gastos que como consecuencia de ello se deriven.

9) El adjudicatario del derecho de superficie, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación y antes de la firma del contrato, deberá consignar a disposición de EVHA, garantía definitiva por un importe equivalente al 1% del precio total de la contraprestación pactada en el presente pliego para la constitución del derecho de superficie, calculado conforme al canon unitario base inicial establecido (11,50€ x m² x 30, al ser los años previstos de duración del derecho de superficie). De no cumplirse este requisito, el órgano de contratación podrá declarar resuelta la adjudicación provisional a favor del contratista.

La garantía responderá de los conceptos contenidos en el artículo 110 de la LCSP.

En el supuesto de que se hagan efectivas sobre la garantía las penalidades o indemnizaciones exigibles conforme a lo dispuesto en el artículo 110 de la LCSP, el adjudicatario deberá reponerla o ampliarla en la cuantía que corresponda, en el plazo de 15 días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución. La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo del derecho de superficie, incluidas las posibles prórrogas y que se establece en seis (6) meses, desde la finalización, previo informe favorable de EVHA.

10) EVHA repercutirá al superficiario todos los gastos generados por la conservación y mantenimiento de la manzana adjudicada, así como de las zonas comunes facturados por la Entidad Urbanística de Conservación del Parque Logístico (EUC-PLV), o entidad que la sustituya.

El pago deberá realizarse dentro de los 30 días siguientes a la recepción de la factura que por dicho concepto emita EVHA.

13. TRANSMISIÓN Y CONSTITUCIÓN DE GRAVÁMENES

Los derechos y obligación dimanantes del presente derecho de superficie sólo podrán ser transmitidos por la superficiaria a un tercero siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la concedente autorice, de forma previa, expresa y por escrito, la transmisión, a cuyo efecto se tendrá especialmente en cuenta la solvencia del adquirente.
- b) Que el adquirente constituya una garantía definitiva en la misma cuantía que la constituida por la superficiaria o se subrogue en la ya constituida y asuma expresamente las restantes obligaciones recogidas en este pliego.
- c) Que se formalice la transmisión en escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad, debiendo asumir el cedente y/o cesionario los gastos derivados de ellos.
- d) Que previamente a la formalización de la escritura pública a que se refiere el apartado c) anterior de esta cláusula, la superficiaria abone a la concedente un cinco por ciento (5%) aplicado al total resultante de una anualidad completa, en concepto de indemnización.
- e) Realizados los trámites anteriores, el adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al transmitente.
- f) El derecho de superficie sólo podrá transmitirse conjuntamente con las construcciones realizadas sobre las parcelas objeto del derecho de superficie. Igualmente, sólo podrán transmitirse las construcciones conjuntamente con el derecho de superficie.
- g) Realizados los trámites anteriores, el adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al transmitente.
- h) El derecho de superficie sólo podrá transmitirse conjuntamente con las construcciones realizadas sobre las parcelas objeto del derecho de superficie. Igualmente, sólo podrán transmitirse las construcciones conjuntamente con el derecho de superficie.

En los casos de fusión de empresas en los que participe la superficiaria, continuará el derecho de superficie vigente con la entidad absorbente o con la resultante de la fusión, que quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo.

Igualmente, en los supuestos de escisión, aportación o transmisión de empresas o ramas de actividad de las mismas, continuará el derecho de superficie con la entidad resultante o beneficiaria, que quedará subrogada en los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, siempre que la citada entidad resultante o beneficiaria tenga solvencia suficiente a juicio de la concedente.

La superficiaria podrá gravar el derecho de superficie con el previo consentimiento de la concedente.

Sin perjuicio de lo anterior, la escritura de constitución de hipoteca deberá regular expresamente que, en caso de ejecución de la garantía hipotecaria por incumplimiento del deudor hipotecario, la adjudicación del derecho de superficie en el procedimiento de ejecución hipotecaria a favor de un tercero adquirente reúne condiciones de solvencia suficientes a juicio de la concedente para la asunción de las obligaciones recogidas en el presente pliego.

Por otro lado, en el supuesto de que procediera la extinción anticipada del derecho de superficie, la concedente dará previa audiencia al acreedor hipotecario, con el fin de que éste (i) pueda cumplir, por cuenta de la superficiaria, las obligaciones que a ésta incumban (sin extinción anticipada del derecho de superficie y sin sustitución de la superficiaria); o (ii) ofrecer subrogar en la posición de la superficiaria a un tercero que reúna las condiciones de solvencia suficientes, a juicio de la concedente.

14. INCUMPLIMIENTOS, PENALIZACIONES Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

El incumplimiento de la obligación: **1)** relativa al cumplimiento de todas las condiciones recogidas en la oferta. En particular habrán de cumplirse todos los parámetros urbanísticos y condiciones recogidas en la propuesta de nave presentada en la oferta. Cualquier alteración del proyecto presentado en la oferta necesita la autorización previa de EVHA para poder llevarse a cabo. Es condición resolutoria del mismo la no existencia de la citada autorización. **2)** relativa a la proposición de actividad y que sustentan la valoración final de la oferta, así como el incumplimiento de la obligación, **3)** referente al plazo de la finalización de la inversión proyectada, referente a los plazos de proyecto y de dirección facultativa **4)** relativa a las condiciones de transmisión, así como el incumplimiento del pago del canon superficiario, tendrán todas ellas el carácter de condición resolutoria expresa del derecho de superficie y facultará a EVHA a instar la resolución del derecho de superficie y revertirá a EVHA la construcción que en la manzana se haya edificado en el estado en que se encuentren y sin derecho a indemnización alguna a favor del superficiario, siendo por cuenta de éste último los gastos judiciales y extrajudiciales que, en su caso, se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

La resolución conlleva la incautación de la garantía definitiva a la que se hace referencia en la obligación 10), del apartado 12 del presente pliego.

La condición resolutoria tendrá el carácter de ser posponible a la hipoteca que eventualmente se pueda constituir sobre el derecho de superficie para la exclusiva finalidad de garantizar que la financiación de la construcción prevista pueda ser concertada.

15. CONSECUENCIAS DERIVADAS DE LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO DE VIGENCIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido el derecho.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Las citadas edificaciones se entregarán a EVHA en adecuado estado de conservación y en disposición de ser utilizadas y explotadas de forma plena.

16. OTORGAMIENTO Y CONDICIONES DE LA ESCRITURA PÚBLICA

Constituido el derecho de superficie, el suelo se entregará como cuerpo cierto con la superficie que comprenda dentro de sus linderos y en la situación física en que se encuentre, con cuantos derechos, usos y cargas le sean inherentes, por lo que no cabrá reclamación de indemnización alguna por razón de diferencias de superficie, en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción.

La formalización de la escritura pública de constitución derecho de superficie tendrá lugar en el plazo máximo de tres meses a contar desde el día siguiente a aquél en que haya tenido lugar la recepción de la notificación de adjudicación por el adjudicatario. A la formalización de la escritura pública de constitución derecho de superficie, deberá el adjudicatario abonar a EVHA el precio de adjudicación conforme a lo recogido en la cláusula 7 del presente pliego.

Si en el lugar y fecha indicados no llegara a formalizarse escritura pública por causas imputables al adjudicatario, EVHA quedará legitimada para dictar Resolución de revocación de la adjudicación. En tal caso, EVHA recuperará automáticamente plenas facultades dispositivas sobre el inmueble y podrá repercutir al adjudicatario todos aquellos gastos derivados del proceso de adjudicación y compraventa o constitución del derecho de superficie. En concreto, serán por cuenta del adjudicatario en su caso, los gastos derivados de la segregación de la parcela objeto de oferta y adjudicación.

Valencia, 10 de diciembre de 2020

SECRETARIO AUTONÓMICO DE VIVIENDA Y FUNCIÓN SOCIAL

VICEPRESIDENTE DE LA ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO