BASES POR LAS QUE SE REGIRÁ LA ADJUDICACIÓN DE CONCESIONES DE DERECHO DE SUPERFICIE, CON OPCIÓN DE COMPRA, EN PARCELAS PROPIEDAD DE SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L. EN EL PARQUE EMPRESARIAL DE CATOIRA

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

A. OBJETO

Las parcelas detalladas en el **ANEXO Nº1** de las presentes bases.

B. TIPO DE CONTRATO, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

Tipo de contrato: Concesión de derecho de superficie.

Procedimiento: Abierto.

Forma de adjudicación: Licitación al alza.

C. CANON SUPERFICIARIO.

Los establecidos en el **ANEXO Nº1** de las presentes condiciones. Estos precios no incluyen el IVA, que será añadido en el momento correspondiente.

D. GARANTÍA PROVISIONAL

Tres mensualidades del canon fijado para la parcela correspondiente, en concepto de fianza.

GARANTÍA DEFINITIVA

Un 5% del canon superficiario total ofertado, es decir, por el plazo de otorgamiento del derecho de superficie.

E. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Lugar de presentación: Oficinas de "*SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S. L.*", Calle Hórreo, 86, Bajo, 15702, Santiago de Compostela.

Plazo de presentación: La fecha límite de presentación de ofertas será el que se publique en el anuncio de licitación en la página web de la sociedad www.seasuelo.com.

BASES POR LAS QUE SE REGIRÁ EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

PRIMERA.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

Las presentes bases tienen como objeto regular la constitución de derechos de superficie sobre las parcelas propiedad de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., que se incluyen en el cuadro que se incorpora como Anexo I al presente pliego. La adjudicación se rige por el previsto en estas bases y, en lo no previsto en este pliego, por la normativa civil, mercantil o administrativa que le sea de aplicación.

No se podrán presentar ofertas conjuntas de parcelas, sino individualmente por cada una de la parcela o parcelas interesadas.

Los licitadores y, en particular, el adjudicatario quedan sometidos expresamente a las siguientes bases que revisten carácter contractual y forman parte inseparable del contrato.

SEGUNDA.- OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN.

Para cualquier consulta relativa a la licitación pueden contactar con "SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S. L." (en adelante, SEA) en el teléfono 981 57 54 69 o dirigir consulta al correo electrónico registrosea@seasuelo.com

TERCERA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

El procedimiento es abierto y la forma de adjudicación es la de licitación al alza.

CUARTA.- PRECIO BASE DE LICITACIÓN.

El precio base de licitación es el indicado en el Anexo I, apartado "Canon Anual" (impuestos indirectos excluidos).

Serán admisibles las ofertas que igualen o incrementen el canon anual, siendo rechazadas aquéllas que lo minoren.

QUINTA.- REGIMEN JURÍDICO Y FINALIDAD

La finalidad a la que queda adscrita cada parcela es la de construcción de instalaciones para la realización de actividades acordes con los usos previstos en el planeamiento correspondiente, y subsidiariamente, en las ordenanzas municipales y en la normativa urbanística aplicable. Los adjudicatarios, en todo caso, quedarán vinculados al cumplimiento del planeamiento urbanístico y ordenanzas vigentes, cuyo contenido conoce y acepta.

Se trata de un contrato privado (4.1 p y 20.1 TRLCSP), pues la constitución y cesión del derecho de superficie constituye un negocio jurídico de adquisición de un derecho real sobre bienes inmuebles, sin perjuicio de la aplicación de la normativa urbanística autonómico y/o estatal. Las parcelas se entregan, en régimen de propiedad superficiaria, como cuerpo cierto, cuyas circunstancias físicas, geológicas, topográficas y similares, jurídicas, registrales, urbanísticas y demás son conocidas por los licitadores, por lo que no pueden constituir causa de resolución del contrato las diferencias de superficie, ni generar derecho a indemnización, renunciando además a toda acción de saneamiento por evicción o vicios ocultos.

SEXTA.- *GARANTÍA.*

Para tomar parte en el procedimiento, el licitador deberá prestar una garantía por el importe que se indica en el Apartado D del Cuadro de Características. Dicha cantidad se constituirá mediante ingreso en la cuenta de SEA siguiente:

IBAN ES22 0081 5363 2100 0112 5619

La retirada de la oferta por el licitador con anterioridad a la finalización del proceso de licitación, facultará a SEA a incautar la garantía presentada en concepto de penalización e indemnización de daños y perjuicios.

La garantía constituida quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario, y será devuelta a los no adjudicatarios en el plazo de 30 días hábiles siguientes a la resolución de la licitación, mediante ingreso en la cuenta bancaria indicada en la certificación bancaria que deberá acompañar con la solicitud de petición de parcelas. Si el licitador resulta adjudicatario de la

parcela solicitada, se le devolverá el importe de la fianza en el momento de firmar la escritura pública de constitución del derecho de superficie de la parcela adjudicada.

En caso de renuncia del adjudicatario a la parcela adjudicada, perderá la fianza depositada.

SÉPTIMA.- *NORMAS RELATIVAS A LOS LICITADORES.*

7.1.- Capacidad para concursar.

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y que no estén incursas en prohibición para contratar de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y disposiciones legales concordantes.

7.2.- Admisión de solicitudes.

Las personas o entidades que deseen tomar parte en esta convocatoria presentarán sus ofertas en el lugar indicado en el Apartado E del Cuadro de Características, en dos sobres denominados "Documentación General-Sobre A" y "Propuesta Económica-Sobre B", convenientemente cerrados, rubricados y rotulados de modo inequívoco con la denominación de la licitación, donde se recogerá, además, la denominación o número de la parcela, el nombre del oferente y apoderado, en su caso, dirección, número de teléfono, fax y correo electrónico. En el interior del sobre se hará constar, en hoja independiente, un índice de su contenido enunciado numéricamente.

La presentación de las ofertas supone, por parte del licitador, la aceptación incondicional de las cláusulas y condiciones que han de regir la licitación.

7.3. Documentación.

El licitador deberá presentar la siguiente documentación:

7.3.1.- <u>Documentación General-Sobre A.</u>

a) Cuando se trate de **personas físicas**, presentará ***fotocopia del DNI del solicitante*** o documento que lo sustituya en cada caso (pasaporte o tarjeta de residencia).

b) En el supuesto de **personas jurídicas**, presentarán ***fotocopia de la escritura de constitución y, en su caso, de modificación de su denominación social o forma societaria, debidamente inscritas en el Registro Mercantil,*** cuando ello fuera exigible conforme a la legislación que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante fotocopia del documento que se requiera para su constitución (escritura, estatutos o acto fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad), inscrito, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

c) Si el solicitante **actuara en representación** de cualquier persona natural o jurídica, se acompañará ***fotocopia de la escritura pública de apoderamiento o cargo del firmante, que deberá figurar inscrita en el Registro Mercantil***, en los casos en que dicha inscripción sea exigible, u otro que fuere obligatorio.

d) Declaración de *no hallarse incurso en alguna de las prohibiciones de contratar* que establece el artículo 60.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuyo modelo se acompaña como **ANEXO Nº 3.**

e) Justificación documental de la ***garantía*** para tomar parte en la licitación de conformidad con la BASE QUINTA.

Especialidades de la documentación a presentar por los empresarios 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 tanto del anverso como del reverso del pasaporte o N.I.E. (número de identificación de extranjeros).

- En el caso de ***personas jurídicas***:

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

  En todo caso, las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.

Oferta conjunta:

Cuando dos o más empresas o personas físicas presenten oferta conjunta, cada una acreditará su personalidad aportando la documentación señalada en los apartados a), b), c) y d). La garantía a la que se refiere el apartado e) podrá constituirse por una o varias empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía requerida y obligue, conjunta y solidariamente, a todas las empresas que presenten la oferta conjuntamente, careciendo de validez en caso contrario. Además deberán presentar declaración responsable obligándose conjunta y solidariamente al cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven del contrato, cuyo modelo se recoge en el **ANEXO Nº4.**

7.3.2. Propuesta económica-Sobre B.

Las proposiciones económicas deberán realizarse de conformidad con el modelo que se adjunta como **ANEXO Nº 2.**

Las proposiciones podrán igualar o aumentar el precio base de licitación (canon anual superficiario). Las ofertas que minoren el precio base de licitación serán desechadas automáticamente, siendo excluida la oferta con devolución de garantía.

En el caso de ofertas conjuntas, la propuesta económica deberá estar firmada por todos los miembros, en caso contrario carecerá de validez.

Dentro del Sobre B se presentará, además; la siguiente documentación:

-Memoria en la que especificará el contenido del proyecto empresarial y la edificación a desarrollar en la parcela solicitada.

7.3.3. Subsanación de documentación.

Los licitadores están obligados a acreditar la veracidad de la documentación aportada, en caso de ser requeridos por SEA, mediante la presentación de documentos originales o copias autentificadas notarialmente.

Si SEA observa defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada en el Sobre A, concederá un plazo no superior a 3 días hábiles para que el licitador los corrija o los subsane, siendo excluidas del proceso de selección las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento con devolución de garantía.

Si SEA observa defectos u omisiones insubsanables en la documentación presentada en el Sobre A, no se procederá a la apertura del Sobre B, devolviéndose la documentación junto con la garantía presentada.

Asimismo, SEA podrá solicitar aclaración en caso de advertirse error material en la PROPUESTA ECONÓMICA (Sobre B), concediéndose a tal efecto un plazo no superior a 3 días hábiles, siendo excluidas del proceso de selección las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento con devolución de garantía.

OCTAVA.- *CONDICIONES RELATIVAS A LA SELECCIÓN DE OFERTAS.*

Una vez finalizado el período de presentación de ofertas, SEA procederá a la resolución de la licitación.

Serán excluidas con devolución de garantía, las solicitudes que no hayan sido suscritas con arreglo al modelo establecido al efecto, las formuladas por personas que no reúnan las condiciones establecidas en la BASE SÉPTIMA y/o que no vayan acompañadas, en su caso, de todos y cada uno de los documentos a los que se refiere la BASE SÉPTIMA.

NOVENA.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

La forma de adjudicación es la de licitación al alza siendo el criterio de valoración la oferta económica más ventajosa con respecto al canon superficiario establecido, de conformidad con lo que a continuación se describe.

Finalizado el plazo de presentación de ofertas y examinada la documentación presentada, resultará adjudicataria la oferta económica más elevada.

En el caso de que dos o más ofertas resulten de la misma cuantía económica, se concederá un plazo de 3 días hábiles, a contar desde la fecha de recepción de la comunicación, para la presentación de una nueva proposición económica, resultando adjudicatario aquel licitado que presente la oferta económica más elevada.

En el supuesto de nuevos empates se procederá en la forma indicada hasta que se dirima la adjudicación.

Una vez valoradas las ofertas por la Mesa de Contratación, se procederá a formular propuesta de adjudicación al órgano de contratación para su aprobación, si procede.

En el supuesto de que la adjudicación resultase fallida por no poder formalizarse el contrato por causa imputable al adjudicatario, podrá realizarse la adjudicación a favor del licitador que hubiese presentado la siguiente oferta más ventajosa, procediéndose, en su caso, a la apertura de los sobres conforme a lo establecido en el presente pliego.

SEA declarará desierta la licitación cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en las presentes condiciones. Igualmente SEA podrá, antes de proceder a la adjudicación, desistir del procedimiento o renunciar a la celebración del contrato si considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerase necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que la instrucción del expediente, la celebración de la licitación o la valoración de las proposiciones presentadas generen derecho alguno para quienes optaron por el derecho de superficie.

Transcurrido el plazo de seis meses desde que finalice el plazo de presentación sin que SEA hubiera resuelto sobre la adjudicación, podrán los oferentes retirar sus ofertas previa petición por escrito, procediendo SEA a la devolución de la garantía constituida.

CONDICIONES A LAS QUE QUEDARÁ SOMETIDO EL CONTRATO POR EL QUE SE CONSTITUYE EI DERECHO DE SUPERFICIE

DÉCIMA.-.FORMALIZACION DEL CONTRATO Y ELEVACION A PUBLICO

El otorgamiento de la escritura pública se realizará en la fecha y notaría que Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. designe, y se le notificará al superficiario con una antelación de al menos 15 días.

Corresponde al adjudicatario abonar los gastos, honorarios e impuestos a los que ascienda la formalización de la escritura pública y su inscripción el registro de la propiedad, a excepción del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, que será de cuenta de SEA, si lo hubiere. Las

parcelas objeto del derecho de superficie serán inscritas en el Registro de la Propiedad correspondiente, o su titularidad y situación registral modificadas en consecuencia con cargo al adjudicatario de los impuestos, tasas o cánones, o derechos económicos que se deriven de la actuación

Si el licitador adjudicatario, pese a haber sido citado, no acudiere al acto de la formalización de la compraventa, o acudiendo no abonare el precio ofertado, SEA podrá exigir el cumplimiento, o dejar sin efecto automáticamente la selección y adjudicación de la oferta con tan solo notificarlo al licitador adjudicatario.

Ante el incumplimiento de esta obligación, SEA incautará la garantía presentada por el adjudicatario en concepto de penalización e indemnización de daños y perjuicios; y la adjudicación recaerá sobre siguiente oferente que hubiere presentado la oferta económica más ventajosa.

En el momento de otorgamiento de la escritura pública el superficiario deberá presentar garantía definitiva por el importe que se indica en apartado D del Cuadro de Características (5% del canon superficiario total ofertado, es decir, por el plazo de otorgamiento del derecho de superficie).Dicha cantidad se constituirá mediante ingreso en la cuenta de SEA siguiente:

IBAN ES22 0081 5363 2100 0112 5619

La garantía definitiva constituida quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones del superficiario.

DECIMOPRIMERA.- *ESTADO DEL BIEN.*

Las condiciones técnicas, físicas, urbanísticas y geofísicas del bien objeto de la compraventa son conocidas y aceptadas por el adjudicatario, comprometiéndose a respetarlas en su integridad, tanto en cuanto al uso del suelo como a sus edificaciones e instalaciones.

El licitador y, en su caso, el adjudicatario conoce el actual estado del bien objeto de la transmisión y, en particular, las cargas, afecciones y/o particularidades descritas en las presentes bases y reconoce que el mismo se encuentra en el estado de conservación y uso adecuado para el fin al que se

destina, por lo que renuncia expresamente a exigir responsabilidad alguna por vicios o defectos manifiestos, ni por los que surjan con posterioridad a la entrega, salvo aquellos ocultos que tengan su origen en dolo o mala fe.

El licitador y, en su caso, el adjudicatario podrá realizar catas y/o ensayos físicos para comprobar las referidas condiciones previa autorización expresa de SEA.

Sin perjuicio de la información contenida en las presentes Bases y cualquier otra que pueda ser facilitada en relación con las parcelas durante la presente licitación, podrá el oferente informarse previamente en los registros públicos y administraciones públicas oportunas de la situación registral, física, condiciones técnicas, urbanísticas y geofísicas de las parcelas.

La realidad jurídico-registral, física, condiciones técnicas, urbanísticas y geofísicas del inmueble que resulten de dichos registros públicos, prevalecerán en todo caso sobre la información que sobre los mismos pueda ser facilitada en cada momento.

DECIMOSEGUNDA.-PLAZO DE VIGENCIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE

El plazo de vigencia del derecho de superficie será de 30 años.

No caben prórrogas por encima del plazo máximo señalado (30 años). No se autorizarán novaciones contractuales, modificaciones, cesiones, ni ninguna otra actuación que suponga una ampliación del plazo referido.

DECIMOTERCERA.-. CONSECUENCIAS DERIVADAS DE LA FINALIZACIÓN DEL PERIODO DE VIGENCIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Transcurrido el período de vigencia del derecho de superficie ,la plena propiedad del suelo, del subsuelo y de las edificaciones construidas por el superficiario en cumplimiento de sus deberes, revertirán en Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., sin ningún tipo de indemnización a favor del superficiario, y quedando resueltos los derechos reales o personales y gravámenes que

pudieran ser constituidos por aquella con la autorización de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., sin necesidad de requerimiento u otra condición.

Las citadas edificaciones se entregarán la Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. en adecuado estado de conservación y en disposición de ser utilizadas y explotadas de forma plena, respondiendo el superficiario, en caso contrario, del coste de las obras que sean necesarias para el buen y correcto uso de las edificaciones. Un año antes, o con mayor antelación si fuera necesario, Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. procederá a verificar el estado en que se encuentra la parcela, el subsuelo y las edificaciones, pudiendo requerir al superficiario, en caso de ser necesario, para que adopte aquellas medidas que considere oportunas con tal de garantizar que en el momento de la extinción del derecho de superficie, aquellas cumplirán las condiciones necesarias para el fin al que estén destinadas.

Para el caso de incumplimiento del requerimiento de adopción de medidas para que la parcela, subsuelo y/o edificaciones estén en correcto estado, Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. podrá reclamar daños y perjuicios, y si fuera necesario realizar demolición de edificaciones y traslado de los restos de la demolición, los realizará el superficiario a su costa previo requerimiento de SEA. Bien entendido, que si el superficiario no atendiese el requerimiento efectuado, SEA podrá realizarlas y repercutir su coste más, en su caso, los daños y perjuicios a que hubiere lugar al superficiario.

Será nula y quedará sin efecto alguno, cualquier obligación o compromiso que haya adquirido el superficiario que se extienda más allá del plazo del derecho de superficie constituido.

DECIMOCUARTA.- FORMA DE PAGO

El superficiario se obliga a abonar un canon anual en la cuantía que se indica a continuación, y que habrá de ser abonado en su parte proporcional mensualmente.

- Canon a pagar:

El canon a pagar será el siguiente:

- Para cada uno de los dos primeros años, el canon anual ofertado, que en ningún caso podrá ser inferior al precio base de licitación establecido para los mismos.

-Para cada uno de los dos siguientes años, la cantidad ofertada por el superficiario multiplicado por 1,6666 , que en ningún caso podrá ser inferior al precio base de licitación establecido para los mismos.

-Para cada uno de los años siguientes, el canon será el ofertado multiplicado por 2,3333, que en ningún caso podrá ser inferior al precio base de licitación establecido para los años siguientes.

-Al precio del canon se añadirán los impuestos o tasas municipales sobre la constitución o transmisión del derecho, los gastos y/o cuotas de las entidades de conservación que serán asumidos directamente por el superficiario, con independencia de quién sea el sujeto pasivo de los mismos.

-El canon mensual se pagará durante los CINCO primeros días de cada mes.

-El canon se incrementará anualmente, una vez transcurrido un año desde la data de formalización de la escritura pública del derecho de superficie, tomando como índice de referencia para la revisión de la renta la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

-Consecuencias de la falta de pago del canon:

La falta de pago del canon durante tres mensualidades consecutivas devengará a favor de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., sin necesidad de requerimiento por parte de esta, un interés de demora que resulte de aplicar el

artículo 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Asimismo, el pago del canon y de sus respectivas actualizaciones estará sometido la condición resolutoria expresa, de modo que la falta de abono del canon antes indicado facultará a Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. para resolver el derecho de superficie constituido. Una vez resuelto el derecho de superficie por esta causa, y sin perjuicio de la reclamación al superficiario del resto de daños y perjuicios causados, revertirá a Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. la totalidad de lo edificado hasta ese momento, sin derecho del superficiario a indemnización alguna.

DECIMOQUINTA.-DEBERES DE LOS ADJUDICATARIOS DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Los adjudicatarios del derecho de superficie, además de los deberes referidos anteriormente, tendrán los siguientes deberes:

1. El superficiario se obliga a obtener la licencia de obras dentro del primer año desde la constitución del derecho de superficie y concluir la edificación proyectada en la parcela y a obtener la habilitación correspondiente para la primera actividad en el plazo de DOS años (prorrogable DOS años más mediante solicitud debidamente justificada, exclusivamente por problemas justificados en la tramitación y obtención de la licencia de obras o en la ejecución de las mismas) a contar desde la fecha de formalización de la escritura de constitución del derecho de superficie, extremo este que acreditará, sin necesidad de resolución expresa de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. mediante la presentación de copia del certificado final de obra o de la escritura de declaración de obra nueva, así como de la comunicación previa de inicio de actividad o documento que sustituya a la misma de conformidad con la normativa que resulte de aplicación.

2. Serán de cargo del superficiario todos los gastos notariales y registrales derivados del otorgamiento de la escritura de constitución del derecho de superficie, así como todos los impuestos, arbitrios, tributos de cualquier

naturaleza, y cualesquiera otros conceptos análogos, que deriven de la constitución del derecho de superficie, cualquier que sea el sujeto pasivo. Al mismo tiempo, será de cargo del superficiario el pago del IBI que corresponda, tanto por lo edificado cómo por el suelo objeto del derecho de superficie.

3. Respetar las servidumbres legales establecidas respeto al tendido de la energía eléctrica que, en su caso, afecta a las parcelas, guardando las distancias mínimas establecidas por las disposiciones que regulan esta materia.

4.Permitir el libre establecimiento de redes de servicio en la zona de retranqueo que establezcan las Ordenanzas Reguladoras del Parque, reforzando, si fuera preciso, las zonas de entrada a fin de no perjudicar dichas redes.

5. El superficiario se compromete a integrarse en la Entidad Urbanística de Conservación que pudiera crearse para la conservación del Parque, comprometiéndose a satisfacer los gastos proporcionales que correspondan a su parcela, de acuerdo con el que estatutariamente se determine. En el caso de no constituirse la Entidad Urbanística o que los Estatutos o acuerdos de la misma no contemplen la posibilidad de que el superficiario forme parte de la misma, este asumirá los gastos conservación que pudieran corresponder al propietario de la parcela, es decir, a SEA.

6. El superficiario conoce y acepta que la electrificación de la parcela sobre la que se constituya el derecho de superficie, sólo comprende la infraestructura fundamental, según el proyecto aprobado, que prevé para cada parcela una potencia y tensión determinadas. Todo lo referente a la ampliación de la electrificación, así como el abastecimiento de energía eléctrica, es materia ajena a la parte transmitente, siendo cuestión a tratar únicamente entre la parte adjudicataria y la empresa suministradora de energía eléctrica o con los organismos públicos competentes.

7.El superficiario declara conocer la situación física y jurídico-urbanística de la parcela, así como las limitaciones existentes en cuanto a las emisiones de vertidos de materias contaminantes que establece el Instrumento de

planeamiento del Parque y la normativa vigente en esta materia, así como las obligaciones derivadas de cualquiera otra normativa sectorial.

Al mismo tiempo, el superficiario se compromete a someter el proyecto de las obras, instalaciones o actividades que se vayan a desarrollar en la parcela objeto de derecho de superficie a la evaluación de impacto ambiental, si así fuera exigible, así como al cumplimiento de las demás deberes medioambientales que exige la legislación vigente.

8. El superficiario deberá realizar, a su cargo, la urbanización interior y complementaria de la misma, conforme a las condiciones aprobadas en el proyecto de urbanización. Para el caso de que el superficiario de la parcela hiciera obras de desmonte o relleno en la misma a causa de la pendiente del terreno, las mismas serán siempre a cuenta del superficiario, sin que pueda reclamar nada por esta causa a la parte propietaria. Igualmente, si como consecuencia de eso, o por otros motivos, fuera necesario construir un muro de contención, el superficiario también estará obligado a construirlo a su costa y sobre el su propio suelo, sin que pueda reclamar nada por esta causa a Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

9. La parcela se entregará con las condiciones y servicios previstos en el proyecto de urbanización. Las instalaciones o equipos complementarios de cualquier tipo, no previstos en el Proyecto de Urbanización, serán de cuenta del superficiario. Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. no asume responsabilidad alguna por los incidentes que surjan en el subsuelo de la parcela, como consecuencia de las excavaciones que se realicen en la misma por el superficiario, para edificar o para adecuar a misma al uso a lo que se destine. El superficiario deberá realizar por su cuenta la urbanización interior y complementaria de la parcela, de acuerdo con las condiciones previstas en el Proyecto de Urbanización y, de ser el caso, en su proyecto técnico, siendo de su cuenta las obras o trabajos que, de ser el caso, fuera necesario realizar para adaptar la cimentación de las obras que realice en la parcela a las circunstancias del suelo o subsuelo.

10. Para el caso de que el superficiario produjera, por cualquiera causa que le fuera imputable, daños en la calle, redes de servicio, aceras y demás

instalaciones del parque, esta se comprometerá a aceptar la tasación de los mismos por parte de los técnicos municipales, o de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. y a satisfacer el importe de la reparación al Organismo encargado del mantenimiento y cuidado del parque o, en su defecto, al Ayuntamiento. Además el superficiario se obliga a contratar un seguro de responsabilidad civil frente a terceros por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar con motivo de las obras y de su actividad en la parcela.

11. Cumplir todas y cada una de las condiciones voluntariamente asumidas en el planteamiento de la proposición en relación con la inversión y actividad proyectadas.

12. Pago de los impuestos relativos a la parcela y edificación: ICIO, IBI, Basura y cualquier otro impuesto municipal que resulte de aplicación.

13. Edificar de conformidad con la legislación de Ordenación Territorial y Urbanística, y con arreglo a la edificación propuesta por el superficiario.

14. Permitir a Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. las inspecciones para comprobar el estado de conservación de lo construido o edificado. Si de alguna de estas revisiones se derivara la necesidad de efectuar cualquier tipo de actuación sobre los mencionados elementos estructurales, el superficiario se obliga a su inmediata ejecución, asumiendo a su cargo la realización de las obras y tareas de conservación y mantenimiento necesarias.

15. Contratar un seguro en la modalidad "Todo riesgo de construcción" que cubra durante el período de construcción todas las contingencias derivadas de la ejecución de las edificaciones e instalaciones. En la póliza del seguro figurará como el primer y único beneficiario del mismo Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

16. Será por cuenta del superficiario el abono de los suministros de agua, gas, electricidad, limpieza y mantenimiento de los terrenos. Durante los años de vigencia del derecho de superficie los abonos de estos gastos, así como de cualquiera otro pasarán a nombre de este, siendo de su entera responsabilidad y se obliga a formalizar los cambios ante las empresas

suministradoras, asumiendo los costes que de eso deriven. También en el supuesto de precisar mayores ampliaciones de este tipo de servicios.

17. El superficiario será el titular de la actividad que en la parcela se desarrolle, siendo su explotación por su cuenta y riesgo, sin que a Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. le alcance responsabilidad alguna por estos hechos.

DECIMOSEXTA.-PENALIZACIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

1. En caso de incumplimiento de los deberes relativos a la conclusión de la edificación y la obtención de la habilitación para la primera actividad en los plazos previstos en el apartado decimoquinto, Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. resolverá el derecho de superficie y el superficiario abonará, en concepto de penalidad, una indemnización equivalente al importe de 5 anualidades del canon fijado como contraprestación. Esta facultad tendrá el carácter de condición resolutoria expresa, de modo que en el caso de ejercitarse, Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. recuperará la parcela libre de cargas y sin que el superficiario tenga derecho a indemnización alguna.

2. En caso de incumplimiento de las restantes obligaciones previstas en la cláusula decimoquinta, Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. podrá exigir al superficiario una indemnización equivalente al importe de 1 anualidad del canon fijado como contraprestación. Dichas penalizaciones serán debidamente incorporadas en el documento por el cual se formalice la constitución del derecho de superficie sobre la/s parcela/s, y no sustituirán, en modo alguno, la indemnización por los daños y perjuicios causados, pudiendo ser exigidos sin necesidad de solicitar la resolución del contrato.

DECIMOSÉPTIMA.- CAUSAS DE RESOLUCION Y EXTINCION DE CONTRATO

Además de los motivos de extinción antes citados, el derecho de superficie podrá extinguirse, por las siguientes causas:

-Finalización del plazo de vigencia del derecho.

-Renuncia del adjudicatario, previa aceptación de la misma por Suelo Empresarial del Atlántico, S.L.

-La declaración de concurso o la declaración de insolvencia del superficiario en cualquier otro procedimiento.

-El mutuo acuerdo entre Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. y el superficiario.

-La utilización de la parcela para fines no permitidos urbanísticamente en la misma.

-La cesión, total o parcial, del contrato o el alquiler de toda la edificación o parte de la misma.

-El impedimento reiterado de la entrada de los técnicos de Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., a efectos de las inspecciones y las supervisiones oportunas con advertencia previa de resolución.

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

DECIMOCTAVA.-PACTO DE OPCION DE COMPRA. ADQUISICION DE LA PARCELA

1.- Se concede por el cedente al superficiario un derecho de opción de compra gratuito sobre la parcela de la que resulte adjudicatario. Esta opción de compra sólo podrá ejercitarse por el superficiario durante los cinco años iniciales de este contrato, que podrá ser prorrogado por otros 5 por acuerdo del Consejo de Administración de SEA previa solicitud motivada y debidamente justificada por parte del interesado. Pasado este plazo sin ejercitarse por el superficiario la opción de compra, perderá automáticamente dicha opción, sin derecho a reclamación alguna por su parte, manteniéndose la vigencia del presente contrato hasta su resolución por vencimiento del plazo de duración. Se fija el precio de venta de la parcela, ejercitada la opción de compra, en la cantidad fijada en el cuadro que se incorpora como Anexo I al presente pliego, como

precio de venta de la parcela correspondiente. Dicha cantidad se actualizará al momento de ejercitar la opción de compra, aplicándole a la cantidad inicial el IPC general acumulado que resulte a esa fecha, y descontando el 25% de las cantidades satisfechas en concepto de canon.

El precio se abonará al contado en el momento de hacerse uso de la opción.

La finca se transmitirá libre de cargas y al corriente de impuestos. Los gastos de la transmisión y los impuestos que graben a misma serán por cuenta del superficiario optante, a excepción del impuesto de la plusvalía de terrenos, que será por cuenta del cedente.

2.- Obligaciones del adquirente:

-La parte compradora conoce el actual estado del bien objeto de la transmisión y, en particular, las cargas, afecciones y/o particularidades descritas en las presentes bases y reconoce que el mismo se encuentra en el estado de conservación y uso adecuado para el fin al que se destina, por lo que renuncia expresamente a exigir responsabilidad alguna por vicios o defectos manifiestos, ni por los que surjan con posterioridad a la entrega, salvo aquellos ocultos que tengan su origen en dolo o mala fe del vendedor.

-Es obligación del propietario integrarse en la Entidad de Conservación de la actuación o, en su caso, de la Asociación de Propietarios y satisfacer los gastos de conservación en proporción a su cuota de participación.

-Abonar los gastos, honorarios e impuestos a los que ascienda la formalización de la compraventa en escritura pública y su inscripción el registro de la propiedad, a excepción del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, que será de cuenta de SEA, si lo hubiere.

DÉCIMONOVENA.-DERECHO DEL SUPERFICIARIO A HIPOTECAR El DERECHO DE SUPERFICIE

El superficiario podrá constituir hipoteca sobre su derecho de superficie conforme al dispuesto en el artículo 107 de la Ley Hipotecaria, únicamente con el objeto de garantizar las deudas contraídas por la construcción del edificio proyectado y siempre previa autorización por parte de Suelo Empresarial del

Atlántico, S.L., no excediendo en ningún caso, del plazo de duración del derecho de superficie.

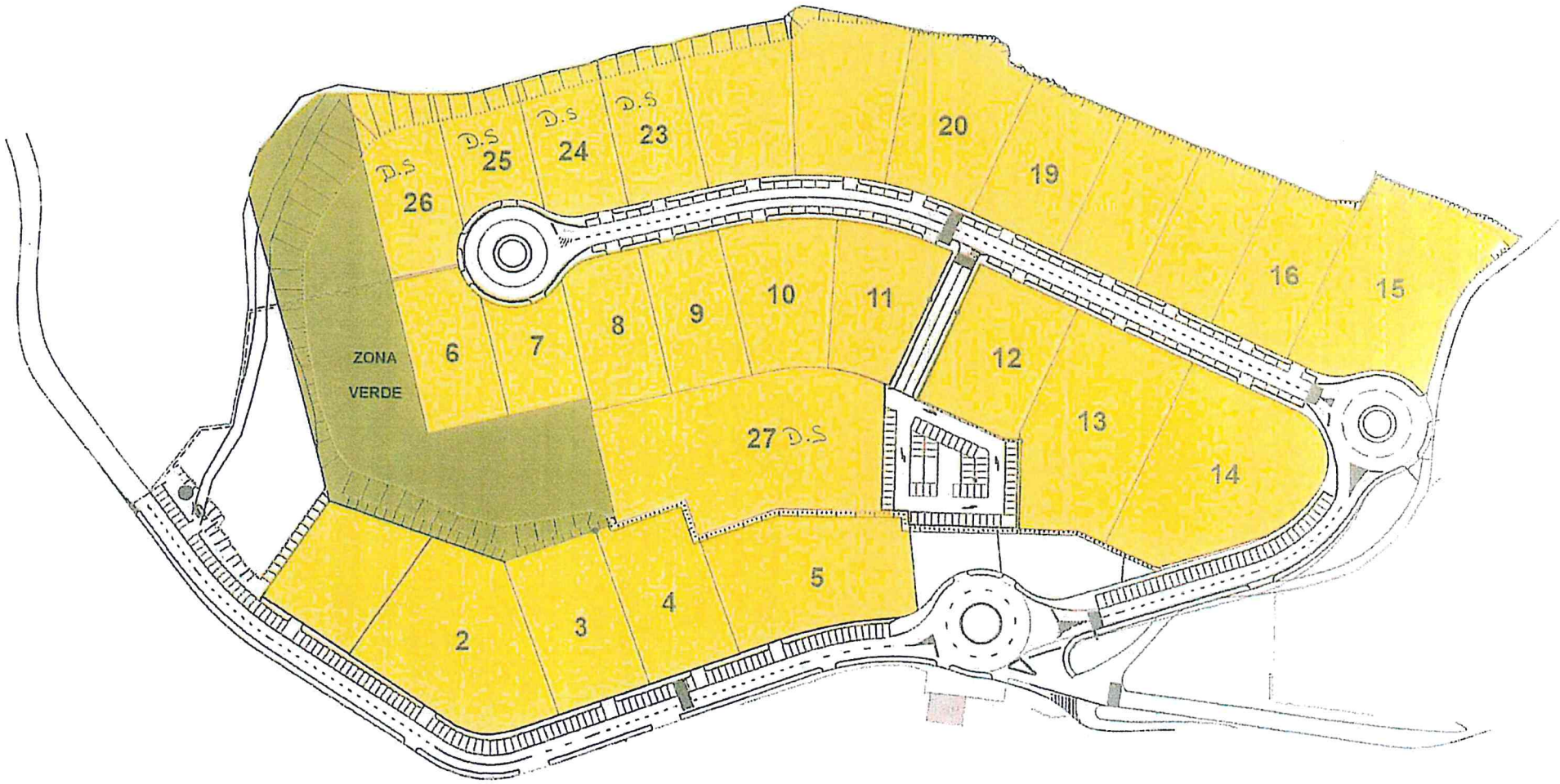
VIGÉSIMA.-GASTOS E IMPUESTOS

Todos los gastos de notaría, impuestos ,arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio, y de cualquiera otro concepto análogo que se derive de la constitución del derecho de superficie y de la escritura pública, serán de cuenta y cargo del adjudicatario, sea cual fuera el sujeto pasivo de las mismas, quedando Suelo Empresarial del Atlántico, S.L. facultado para condicionar el otorgamiento de la escritura pública al depósito por parte del adjudicatario de las cantidades necesarias para satisfacer tales gastos.

ANEXO I

DESCRIPCIÓN Y PRECIO DE LAS PARCELAS OFERTADAS PARA CONSTITUIR DERECHOS DE SUPERFICIE.

CATOIRA


D.S
26
D.S
25
D.S
24
D.S
23
20
19
16
15
ZONA
VERDE
6
7
8
9
10
11
12
13
14
27 D.S
2
3
4
5

PARQUE EMPRESARIAL DE CATOIRA - DERECHO DE SUPERFICIE										
Parcela	Superficie	Uso	Precio opción de compra €/m2 (sin actualización)	Precio opción de compra (sin actualización)	Canon base de licitación 1º y 2º año	€ M2	Canon base de licitación 3º y 4º año	€ M2	Canon base de licitación años siguientes	€ M2
27	5.146,24	Mixto	78,00	401.406,72	6.021,10	1,17	10.035,17	1,95	14.049,24	2,73
23	1.662,98	Mixto	78,00	129.712,44	1.945,69	1,17	3.242,81	1,95	4.539,94	2,73
24	1.594,69	Mixto	78,00	124.385,82	1.865,79	1,17	3.109,65	1,95	4.353,50	2,73
25	1.332,64	Mixto	78,00	103.945,92	1.559,19	1,17	2.598,65	1,95	3.638,11	2,73
26	2.059,95	Mixto	78,00	160.676,10	2.410,14	1,17	4.016,90	1,95	5.623,66	2,73

ANEXO II

MODELO DE SOLICITUD DE CONCESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE.

SOLICITUD DE CONCESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE

Parque Empresarial de .....,

Parcela: ..... Superficie .....Canon ofertado..... (impuestos indirectos excluidos)

D. ....., con Documento Nacional de Identidad nº....., domiciliado en calle..... nº....., provincia de ....., actuando en nombre propio o de ..... *(si actúa en representación de otra personal natural o jurídica hará constar claramente el apoderamiento o representación)* (**Nota 1**), en calidad de ....., enterado de las condiciones y requisitos que se exigen en la presente licitación, del estado, cargas, afecciones y particularidades, presenta la siguiente oferta para la constitución del derecho de superficie.

Documentación a adjuntar:

Sobre 1:	Sobre 2:
( )Fotocopia DNI (persona física)	( )Modelo solicitud
( )Escritura sociedad (persona jurídica)	( )Memoria justificativa de actividad.
( )Escritura sociedad (persona jurídica)	( )Otra documentación(especificar)

( )Justificante garantía.

( )Anexo III. Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar.

( )Anexo IV. Declaración responsable de oferta conjunta.

La presentación de esta oferta supone la aceptación incondicional de todas las condiciones que rigen esta licitación.

(lugar, fecha y firma)

En cumplimiento de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos que sus datos pasarán a formar parte de un fichero titularidad de SEA Suelo Empresarial del Atlántico cuya finalidad es poder gestionar adecuadamente los clientes de la entidad.

Asimismo le indicamos que Ud. tiene derecho a acceder a este fichero y a rectificar o cancelar sus datos por medio de comunicación escrita a la siguiente dirección: Rúa do Hórreo, 86 bajo 15702 SANTIAGO DE COMPOSTELA.

Nota 1: En el caso de ofertas conjuntas, deberán constar los datos de todos los miembros que presenten la oferta. Para que la proposición económica sea válida, es requisito indispensable que esté ratificada por cada miembro de la oferta conjunta. Cuando se trate de personas jurídicas, deberá firmar el representante o representantes (caso sean mancomunados) cuya capacidad se haya acreditado adecuadamente.

ANEXO Nº III

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

ANEXO III

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

D/Dña..... provisto de D.N.I....., con domicilio en C/..... provincia de ....., teléfono nº ..... en nombre propio o en representación de .....con N.I.F., ..., en calidad de ..... ***(Nota 1)****

Declara,

No hallarse incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que establece el artículo 60.1 del Real Decreto 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Asimismo, manifiesta encontrarse al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social establecidas en las disposiciones vigentes.

En....., a .....de.....de 20.....

Firmas

Nota 1: *Deberán constar los datos de todos los miembros que presenten la propuesta conjunta. Este párrafo se repetirá tantas veces como miembros presenten la propuesta.*

ANEXO IV.

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OFERTAS CONJUNTAS.

ANEXO IV

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OFERTAS CONJUNTAS

D/Dña..... provisto de D.N.I....., con domicilio en C/..... provincia de ....., teléfono nº ..... en nombre propio/en representación de .....con N.I.F., ..., en calidad de ..... , con domicilio en.....***(Nota 1)***[*]

MANIFIESTAN:

Que se comprometen conjunta y solidariamente al cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven de la licitación y del contrato.

En....., a .....de.....de 20.....

Firmas

.....***(Nota 2)***[*]

Nota 1: *Deberán constar los datos de todos los miembros que presenten la oferta conjunta. Este párrafo se repetirá tantas veces como miembros presenten la oferta.*

Nota 2: *Para que la declaración sea válida, deberá estar firmada por todos los miembros de la oferta conjunta. En caso de personas jurídicas, es requisito indispensable que esté ratificada por el representante o representantes (caso sean mancomunados) cuya facultad se haya acreditado adecuadamente.*