LICITACIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE OFERTAS

Mercados Centrales de Abastecimiento de Asturias, S.A.S.M.E. (MERCASTURIAS)

Polígono de Silvota (Ampliación)

33192 . Llanera

Principado de Asturias

1. Objeto de la licitación y contrato de adjudicación.

El objeto de la presente licitación es la adjudicación y cesión de un derecho de superficie (sobre rasante y vuelo) sobre la parcela descrita en el Anexo I en las condiciones de la ordenación urbanística y medioambiental aplicable, parámetros urbanísticos del suelo en el que está ubicada la parcela y usos permitidos, emplazamiento, descripción y situación patrimonial y registral, según se describe con detalle en el citado Anexo I, a adjudicar conforme al procedimiento previsto en la cláusula 18 y siguientes de este pliego, garantizando de este modo la libre concurrencia en la cesión del derecho de superficie.

El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

La parcela sobre las que se constituirá el derecho de superficie se entregará como "cuerpo cierto", cuyas circunstancias de hecho se consideran conocidas por los licitadores, por lo que no podrá constituir causa de resolución del contrato o dar derecho a indemnización la diferencia de superficie en más o en menos de la asignada a la parcela descrita en el Anexo I.

Las variaciones que pudieran producirse en relación con el volumen que pueda edificarse por la aplicación de las ordenanzas vigentes, o como consecuencia de las condiciones de edificaciones existentes, mediciones o análogas, si los hubiera, ya sean en la propia parcela o en las colindantes, no constituirán causa de impugnación o resolución del contrato ni dará lugar a reclamación económica alguna.

En consecuencia, las condiciones técnicas, físicas, urbanísticas y geofísicas de la parcela objeto del presente procedimiento, son perfectamente conocidas y aceptadas por el licitador y, en su caso, superficiario, comprometiéndose a respetarlas en su integridad.

El Derecho de Superficie, se ejecutará y realizará según el Proyecto Básico de Construcción que al efecto ha de elaborar la adjudicataria, a su exclusiva costa, riesgo y ventura, con arreglo al destino del derecho de superficie regulado en la cláusula 3.

2. Naturaleza y régimen jurídico

De conformidad con lo establecido en el art. 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), la constitución y cesión del derecho de superficie objeto del presente Pliego, en cuanto negocio jurídico de constitución de un derecho real sobre un bien inmueble, es un contrato de naturaleza patrimonial y privada, fuera del ámbito de aplicación de la citada Ley, tal y como se pronuncia el Informe la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado nº 58/2019 de fecha 16/03/2020. En consecuencia, el derecho de superficie se regirá por lo establecido (i) en el presente pliego y su contenido se incorporará íntegramente al contrato de derecho de superficie que se formalice con el adjudicatario y que se adjuntará como Anexo; (ii) por la voluntad de las partes expresada en la oferta eventualmente aceptada y en el contrato que se formalice y (iii) subsidiariamente, por el Código Civil y la legislación patrimonial.

3. Destino del espacio

El Edificio e Instalaciones afectos al derecho de superficie que se adjudica se destinará obligatoriamente por el superficiario exclusivamente al desarrollo de actividades vinculadas a la distribución y logística de base alimentaria, en todas sus fases y procesos al desarrollo, siendo causa de resolución de los derechos que se adjudican el cambio de destino total o parcial del Edificio o Instalaciones en cuestión sin mediar la previa conformidad de MERCASTURIAS.

En todo caso, podrá ser autorizado en cualquier momento por MERCASTURIAS, previa solicitud por parte de la superficiaria, el cambio de la actividad permitida dentro de aquellas que se contemplen urbanísticamente como usos y actividades permitidas en la parcela objeto del presente contrato.

Finalizada la ejecución del Edificio e Instalaciones, la superficiaria no podrá realizar ningún tipo de modificación que afecte a la configuración y estética exterior del mismo, ni interior que afecte a su estructura o resistencia de materiales sin su previa comunicación a MERCASTURIAS. Para el supuesto de modificaciones que implicaran aumento de la superficie construida, se requerirá autorización expresa y previa de MERCASTURIAS.

4. Órgano de contratación

El órgano de contratación es el Consejo de Administración o el órgano en que éste hubiera delegado sus facultades.

5. Oferta económica

5.1. Canon mensual y anual

El canon del derecho de superficie se establece en, mínimo, de 7,50 €/m^2 (siete euros y cincuenta céntimos por metro cuadrado), esto es, la cantidad anual será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela objeto de contrato del derecho de superficie (definida en el Anexo I) por el canon por metro cuadrado, que se abonará dividido en doce mensualidades iguales cada una de ellas. A dicha cantidad será de aplicación el IVA correspondiente o impuesto que, en su caso, pudiera sustituirle. Desde el inicio del segundo año de la fecha del devengo y durante 5 años (del segundo año al sexto año, ambos inclusive) se incrementará el canon 6.000 euros al año (sin incluir IVA).

5.2. Revisión del canon

Desde el 1 de enero del año, en el que se devengue por primera vez el canon superficiario, dicho canon será revisado anualmente y adecuado a las variaciones que experimente, de conformidad con la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, al Índice de Alquiler de Oficinas de Asturias (o índice que se establezca en su sustitución), que elabore el Instituto Nacional de Estadística u organismo competente. Se tomará como base el canon inicial ahora determinado para la primera revisión, la cual se efectuará con carácter retroactivo desde el uno de enero del año en el que se devengue el canon superficiario mediante la aplicación del citado Índice que, para todo el año anterior, determine el Instituto Nacional de Estadística.

Igualmente, y de la misma forma antes expuesta, se practicará la revisión en años sucesivos con la adecuación al citado índice anual, hasta la conclusión del derecho.

Dichas revisiones posteriores se realizarán de forma ACUMULATIVA, esto es, tomando como base el canon que se estuviera efectivamente abonando al momento de cada actualización y no el pactado como inicial.

Para el supuesto de que el índice fuera negativo, no tendrá lugar decremento de canon, manteniéndose inalterado el que en ese momento se estuviera abonando hasta que tenga lugar una nueva actualización en sentido positivo.

Una vez cumplidos VEINTICINCO AÑOS de vigencia del derecho, se procederá a una revisión extraordinaria del canon, para lo cual las partes pactan expresamente que se acomodará a LA MEDIA ARITMÉTICA de los cánones por metro cuadrado contratados por MERCASTURIAS en derecho de superficie en los CUATRO AÑOS anteriores a esa fecha. De no tener los datos necesarios para calcular la citada media aritmética, se estará a la tasación que efectúe un experto independiente que solicite MERCASTURIAS. El canon resultante, por el método que corresponda, que no podrá resultar en cantidad inferior a la que en ese momento se estuviera abonando el adjudicatario será de aplicación a la superficiaria desde ese momento (al que se aplicará el IVA correspondiente o impuesto que pudiera sustituirle).

Al canon obtenido conforme al proceso indicado en el párrafo anterior, se aplicará el proceso actualizador establecido en esta misma cláusula para las anualidades posteriores y hasta la conclusión del derecho de superficie.

5.3. Devengo del canon

MERCASTURIAS, acondicionará los terrenos anejos a la parcela objeto del derecho de superficie, para dotar a la misma de la vialidad e infraestructuras necesarias. El plazo máximo de ejecución de dichas obras previsto será de 24 meses a contar desde la formalización del contrato con el adjudicatario.

Durante la ejecución de las obras de acondicionamiento por MERCASTURIAS, el superficiario no estará obligado a pagar canon alguno. La finalización de las obras de acondicionamiento será comunicada por MERCASTURIAS a la superficiaria fehacientemente, momento en el cual comenzará a devengarse el canon.

El devengo del canon se llevará a cabo conforme a los siguientes hitos:

- 10% canon del derecho de superficie se devengará al día siguiente de que MERCASTURIAS comunique la finalización de las obras de acondicionamiento previstas, y por un plazo de seis meses.

- Una vez transcurridos los seis meses iniciales reflejados en el apartado anterior, el superficiario devengará el 30% del canon del derecho de superficie hasta un plazo máximo de otros seis meses, salvo que la superficiaria terminara antes de dicho plazo la construcción de su edificación, lo que primero acontezca. A partir de dicho momento (lo que primero acontezca) el superficiario vendrá obligado a pagar el 100% del canon del derecho de superficie.

6. Garantías y fianza

La superficiaria hará entrega a MERCASTURIAS de un aval bancario a primer requerimiento, otorgado por una entidad bancaria de reconocida solvencia por la cantidad equivalente a dos mensualidades del canon ofertado por la adjudicataria, en garantía de sus eventuales responsabilidades contractuales (exceptuado los debidos al deterioro producido por el mero transcurso del tiempo) en el momento de formalización del contrato de derecho de superficie.

A partir del quinto año de vigencia del contrato y con carácter quinquenal, el importe del referido aval bancario será actualizado conforme al canon que se esté devengando en ese momento y por el importe de dos mensualidades.

Como garantía adicional, en el momento de formalización del contrato, la adjudicataria/superficiaria, hará entrega, mediante aval bancario a primer requerimiento, otorgado por una entidad bancaria de reconocida solvencia, por la cantidad equivalente al 100% del coste de la adecuación vial e infraestructuras que ejecutará MERCASTURIAS y por el plazo de obligado cumplimiento, los siete primeros años a contar desde la fecha del devengo del 100% del canon de derecho de superficie. Se estima la inversión a realizar por MERCASTURIAS en 961.136,25 €.

7. Duración del contrato

La duración del contrato del derecho de superficie finalizará el 19 de abril de 2071, siendo de obligado cumplimiento para el adjudicatario/superficiario la duración del contrato durante los siete primeros años a contar desde la fecha de devengo del 100% del canon del derecho de superficie. Por tanto, en caso de desistimiento unilateral del contrato por la adjudicataria/superficiaria antes

de la fecha de obligado cumplimiento, éste deberá de abonar a MERCASTURIAS, en concepto de daños y perjuicios, una cantidad equivalente a la suma de la totalidad del canon que debería pagarse desde dicha resolución hasta dicho plazo de obligado cumplimiento.

A partir de la fecha consignada, el superficiario podrá resolver anticipadamente el contrato sin que proceda ningún tipo de indemnización a MERCASTURIAS, con un preaviso de 6 meses.

La resolución anticipada conllevará la cesión automática a MERCASTURIAS del pleno dominio y titularidad de las construcciones, infraestructuras, etc., de carácter permanente, libres de cargas, gravámenes y poseedores por cualquier título, todo ello sin derecho de compensación o indemnización alguna a cargo de MERCASTURIAS.

8. Reversión del inmueble

Transcurrido el plazo de duración se extinguirá automáticamente el derecho de superficie sin previo aviso, consolidándose en ese momento con la propiedad del suelo sin derecho a indemnización o compensación alguna. En consecuencia, a la finalización del plazo fijado del derecho de superficie, MERCASTURIAS o quien de ésta traiga causa, hará suyas las edificaciones e instalaciones elevadas y construidas en el espacio objeto de contrato y demás infraestructuras e instalaciones, tanto la construcción preexistente como la futura, sin satisfacer a la superficiaria indemnización alguna.

La superficiaria estará obligada a entregar los bienes revertidos, los de carácter permanente, al término del contrato en adecuadas condiciones de uso, funcionamiento, seguridad y conservación.

Asimismo, una vez finalizado dicho plazo, vendrá obligada a desalojar sus instalaciones en un término no superior a cuatro meses, debiendo abonar a MERCASTURIAS una cantidad equivalente al importe de tres días de canon por cada uno de los que exceda del plazo pactado.

9. Cesión del derecho de superficie y otros. Transmisión del derecho de superficie a terceros ajenos al Grupo Empresarial de la Superficiaria.

9.1. La Superficiaria no podrá transmitir a terceros bajo ningún título (incluidos a modo enunciativo, más no limitativo, el arrendamiento y la dación en pago o para pago) los derechos que se le adjudican, total ni parcialmente, sin la previa conformidad expresa y escrita de MERCASTURIAS relativa a la actividad de destino, condiciones y persona misma de la cesionaria que integren la propuesta de transmisión del Derecho de Superficie, debiéndose recoger expresamente esta circunstancia en la futura inscripción registral del Derecho.

9.2. Si la superficiaria se propusiera la transmisión del Derecho de Superficie deberá notificar a MERCASTURIAS la intención de transmitir su derecho, comunicando el nombre del adquirente, precio, la forma de pago y demás condiciones de la enajenación. MERCASTURIAS podrá, a partir de recepción de la comunicación, ejercitar durante un plazo de 30 días naturales un derecho de tanteo en las condiciones notificadas por la Superficiaria.

Igualmente, MERCASTURIAS tendrá un derecho de retracto cuando la superficiaria no hubiere hecho la preceptiva comunicación o la trasmisión se hubiera realizado en condiciones distintas a las notificadas. El plazo para ejercitar este derecho será de 30 días naturales a contar desde la fecha en

que MERCASTURIAS hubiera tenido conocimiento de la cesión y de sus condiciones.

9.3. A los anteriores efectos, se considerarán igualmente cesión o transmisión del Derecho de Superficie, y facultará a MERCASTURIAS a percibir los derechos económicos previstos en el apartado 9.4 siguiente, los supuestos de disolución, fusión, escisión o absorción, así como la aportación no dineraria a otra sociedad mercantil, salvo que cualquiera de estas operaciones se realicen entre sociedades pertenecientes o participadas en porcentaje igual o superior al 51% mayoritariamente por el Grupo Empresarial de la Superficiaria. En estos casos, tales operaciones deberán ser notificadas a MERCASTURIAS.

En todo caso, las cesiones o transmisiones del derecho de superficie o en su caso de acciones y/o participaciones entre familiares hasta el 4º grado, en línea directa descendente o ascendente y hermanos, siempre y cuando la participación de aquel familiar o titulares sea del 51 por 100 del capital de dicho ente mercantil.

9.4. La realización efectiva de cualquiera de las operaciones de cesión, mediando la autorización expresa de MERCASTURIAS facultará a la misma a percibir los siguientes derechos económicos:

9.4.1. Por la transmisión del Derecho de Superficie, para la misma actividad incluyendo como se ha expresado en el punto 9.2 anterior, el suelo y la construcción, tendrá derecho MERCASTURIAS a percibir un importe equivalente al 20% sobre el precio de enajenación o cesión.

9.4.2. Formalizada la cesión con el consentimiento de MERCASTURIAS se incrementará al nuevo titular el canon superficiario que estuviera en vigor en un 20%.

Se establece expresamente en el presente contrato, que las cantidades referidas en el apartado 9.4.1 deberá ser abonadas en su totalidad por la cedente o cesionaria, que responderán solidariamente frente a MERCASTURIAS.

9.5. Supuestos no equivalentes a transmisión del derecho de superficie a los efectos de la percepción por MERCASTURIAS de los derechos económicos detallados en los apartados 9.4.1 y 9.4.2, anteriores.

No se considerará transmisión del Derecho de Superficie ni darán derecho a la percepción de derechos económicos a favor de MERCASTURIAS, aunque sí requerirán de la comunicación expresa a MERCASTURIAS:

9.5.1. La cesión por la superficiaria de los derechos y obligaciones que se le reconocen en el presente contrato cuando dicha trasmisión se realice a cualquier empresa del Grupo Empresarial de la propia Superficiaria, atendiendo para la calificación del Grupo Empresarial a la que se realiza en el artículo 42 del Código de Comercio.

En tal caso, la Superficiaria deberá comunicar a MERCASTURIAS estas cesiones al objeto de tramitar el correspondiente cambio de titularidad del Derecho de Superficie.

9.5.2. El cambio en la actual estructura de composición del capital social de la propia Superficiaria como consecuencia de ampliación o reducción de capital, transmisión de títulos societarios y operaciones similares, salvo en el caso de que, de las citadas operaciones societarias, como resultado de una o de la suma de varias operaciones, resulte un cambio de titularidad de estos títulos que implique que la participación de los actuales socios de la

Superficiaria en el capital social pase a ser inferior al 51% del mismo o cambio de control accionarial de la Sociedad, en cuyo caso, se considerará transmisión, requerirá de la autorización previa, expresa y escrita de MERCASTURIAS, constituyendo en caso contrario causa automática de resolución del presente contrato, y quedará sujeta a los requisitos y abono de derechos económicos detallados en los apartados anteriores del 9.4, anteriores, a favor de MERCASTURIAS.

9.5.3. El simple cambio de denominación social.

9.6 Arrendamiento y cesión de las instalaciones.

Queda prohibido el arrendamiento o cesión de las instalaciones a terceros salvo autorización expresa de MERCASTURIAS en cuyo caso se devengará el incremento del 20% del canon superficiario en vigor al momento de la autorización.

No obstante, lo anterior, la superficiaria podrá arrendar o ceder las instalaciones a cualquier empresa perteneciente a su Grupo Empresarial, atendiendo para la calificación del Grupo Empresarial a la que se realiza en el artículo 42 del Código de Comercio, debiendo comunicar dicha circunstancia a MERCASTURIAS.

En caso de producirse una o sucesivas novaciones subjetivas o cambios de titularidad de accionariado de la parte superficiaria en la forma prevista en los apartados anteriores, las nuevas superficiarias subrogadas no podrán instar, cada una de ellas, la resolución de este contrato hasta transcurrido un mínimo de CINCO AÑOS desde dicha contingencia, salvo que faltara menos tiempo para la extinción del contrato, en cuyo caso la limitación se extenderá al período de tiempo restante.

10 Otras obligaciones de la superficiaria

Son otras obligaciones de la entidad superficiaria:

1ª. Dedicar el espacio objeto de contrato y el edificio que en el mismo construya a la actividad indicada como destino del espacio, para lo cual deberá obtener previamente y a su exclusivo cargo y responsabilidad, las autorizaciones y licencias administrativas necesarias.

2ª. Pagar cuantos gastos se originen por acometida e instalación de energía eléctrica, agua, saneamiento, teléfono y demás servicios que se puedan establecer en la edificación, así como sus propios consumos.

3ª. Efectuar a sus expensas los trabajos de vigilancia, limpieza y recogida de basuras y residuos de sus instalaciones, así como llevar a cabo el debido tratamiento de sus envases según la legislación vigente.

4ª. Conservar sus instalaciones en condiciones adecuadas de uso, trabajo, higiene y ornato.

5ª. Pagar cuantos impuestos, tributos, tasas, arbitrios y exacciones fiscales y parafiscales del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio afecten a su edificación e instalaciones y a las actividades que en ellas se desarrollen.

6ª. Cumplir las normas internas establecidas de ordenación del conjunto de la Unidad Alimentaria a fin de no distorsionar su funcionamiento.

11 Concertación de contrato de seguro

Desde el momento de la firma del presente contrato, y hasta la resolución del contrato y el total desalojo, el adjudicatario se obliga a tener suscrita y mantener vigente hasta la extinción de aquél, póliza de seguros que garantice los daños que se produzcan durante la construcción del edificio y cualquier riesgo que pueda afectar al buen estado de la edificación e instalaciones, una vez ésta terminada, por un valor nunca inferior al del coste de reposición a nuevo.

A dicha póliza de seguros MERCASTURIAS, deberá prestar su expresa conformidad, debiendo ser actualizada anualmente la cobertura para su adecuación a la coyuntura económica del momento y su reposición a nuevo, y en dicha póliza la superficiaria designará a MERCASTURIAS, para el supuesto regulado en el apartado a) del párrafo siguiente, como beneficiaria en las partidas de la póliza referidas al continente asegurado.

En caso de siniestro total o parcial del objeto de este contrato, la entidad superficiaria podrá optar entre:

a) La reversión de la finca, renunciando a su derecho a reconstruir, en cuyo caso bastará con que devuelva la posesión del espacio e indemnice a MERCASTURIAS en la cantidad correspondiente a la indemnización por el continente asegurado en virtud de la póliza anteriormente expresada, respondiendo directamente frente a MERCASTURIAS del pago de tal cantidad el adjudicatario si no percibiere tal indemnización de la aseguradora por incumplimiento de sus obligaciones contractuales con ésta.

b) Reconstruir el inmueble, que deberá ser de iguales características al siniestrado, con lo que podrá continuar en el ejercicio del derecho de superficie por todo el plazo que restare.

Igualmente, el adjudicatario suscribirá una póliza de responsabilidad civil, con un límite mínimo de un millón de euros, amparando las siguientes garantías, teniendo MERCASTURIAS la consideración de tercero. RC General/Explotación, RC Patronal, RC Locativa, RC Subsidiaria y que incluya Defensa jurídica. Para RC Patronal/Accidentes de trabajo 325.000 euros/víctima.

Dichas pólizas se revisarán cada año en función del índice general de precios de consumo.

12 Licencias y Autorizaciones Administrativas

El adjudicatario deberá contar con todas las licencias o autorizaciones que sean preceptivas para la implantación y el desarrollo de la actividad derivada del contrato objeto del presente, de conformidad con la normativa vigente que sea de aplicación, antes del comienzo de la actividad.

En el caso de que la Administración competente no otorgue las licencias o autorizaciones pertinentes, no cabrá indemnización alguna al adjudicatario, ni compensación por los gastos que le haya podido ocasionar la presentación de la oferta o cualquier otro gasto que haya efectuado para intentar dar comienzo a su actividad, por parte de MERCASTURIAS.

13 Aptitud para contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en una prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera, técnica y profesional a través de una memoria explicativa.

14 Acreditación de la capacidad de obrar

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

15 Prohibición de contratar

No podrán concurrir a la licitación las personas en quienes concurra alguna de las prohibiciones de contratar recogidas en el artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público.

16 Solvencia

Para participar en la licitación los empresarios deberán estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica, para poder abordar un contrato de estas características, así como para

poder realizar igualmente proyectos en la parcela objeto del derecho de superficie.

Si, por razón justificada el empresario no está en condiciones de presentar las referencias solicitadas, se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera y técnica o profesional, por medio de cualquier otro documento que se considere apropiado.

SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

Se acreditará mediante la presentación de alguno o varios de los documentos que se enumeran:

- Certificación emitida por Entidad financiera que acredite la liquidez suficiente del licitador, a través de fondos propios o ajenos, suficientes para hacer cumplir con las obligaciones de al menos el 25% del canon anual. Dicha cantidad deberá ser indicada expresamente.

- Patrimonio neto al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior al 50% del Balance (Total Patrimonio Neto y Pasivo).

- Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de las actividades correspondientes a la actividad alimentaria o logística, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios; cuyo importe exigido será de al menos 1.717.947,79 €.

SOLVENCIA TECNICA O PROFESIONAL

La solvencia técnica o profesional de los empresarios deberá apreciarse teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad, lo que deberá acreditarse por el medio siguiente:

- Experiencia mínima del licitador en el ejercicio de la actividad contenida en su oferta de entre conforme al destino de la parcela establecido en esta licitación y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico en la parcela sobre la que se adjudica el derecho de superficie. Requisito mínimo de experiencia: se deberá acreditar la experiencia mínima de los 3 últimos años.

La experiencia mínima exigida deberá acreditarse con la aportación de certificados, contratos o cualquier otro documento público o privado con el que se acredite el ejercicio de la actividad por parte del licitador conforme al destino de la parcela objeto del derecho de superficie y entre los usos permitidos por el planeamiento urbanístico al que se encuentra afecto la parcela sobre la que se adjudica el derecho de superficie.

17 Anuncio y plazo de presentación de ofertas

Todo empresario interesado que acredite la capacidad y solvencia exigidas podrá presentar una oferta según el procedimiento indicado en el presente anuncio de interés.

El anuncio se publicará en la página web www.mercasturias.com donde se mantendrá hasta el fin del plazo que se señale en el anuncio para la presentación de ofertas.

En caso de dudas y/o aclaraciones los ofertantes podrán dirigirse a MERCASTURIAS, a través de la dirección de correo electrónico mercasturias@mercasturias.com.

Se establece un plazo de treinta (30) días naturales, contado a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio, para que las personas interesadas puedan conocer la licitación y preparar la documentación necesaria para concurrir al procedimiento.

Transcurrido dicho plazo de publicación, los interesados dispondrán de un plazo adicional de quince (15) días naturales para remitir su propuesta y demás documentación exigida.

Las ofertas deberán enviarse exclusivamente al correo electrónico: mercasturias@mercasturias.com. No se admitirá ningún otro medio para la recepción de propuestas.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, que se hará en todo caso por un único correo electrónico con confirmación de lectura. Las proposiciones deberán estar firmadas por los licitadores.

El plazo para la presentación de ofertas finalizará el día 12 de enero de 2027, a las 12:00 horas. Las ofertas recibidas fuera de este plazo no serán consideradas.

Garantía de Confidencialidad:

Las ofertas recibidas permanecerán sin abrir hasta la fecha y hora de finalización del plazo, garantizando la confidencialidad del proceso. El sistema

de correo electrónico enviará automáticamente un acuse de recibo al remitente, confirmando la recepción de la oferta y advirtiendo que no será abierta ni evaluada antes del cierre del plazo.

Su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido del presente anuncio de interés, sin salvedad o reserva alguna.

El plazo en el que queda obligado el contratista, por la oferta que presenta, se fija en 2 meses, a contar desde la apertura de las proposiciones u ofertas.

18 Documentación a presentar

Las proposiciones y documentación complementaria se presentarán en dos sobres/archivos electrónicos, identificados con las letras A y B con indicación de la licitación a la que concurren, y firmados por el licitador o su representante.

Los documentos a incluir en cada sobre/archivo electrónico deberán ser copias escaneadas de originales o copias autentificadas escaneadas, conforme a la legislación en vigor. En el interior de cada sobre se incluirá en hoja independiente la relación de su contenido:

SOBRE A): Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos y de los criterios no valorables en cifras o porcentajes.

En el sobre A) se incluirán los siguientes documentos:

a. Que la sociedad está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición y de aquella.

b. Que cumple los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos en el pliego de condiciones.

c. Que no está incursa en prohibición de contratar por sí misma ni por extensión como consecuencia de la aplicación del artículo 71 de la LCSP.

d. La designación de una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones, que deberá ser «habilitada» de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional decimoquinta de la LCSP.

En todos los supuestos en que varios empresarios concurran agrupados en una **Unión Temporal (UTE)**, se aportará una declaración responsable por cada empresa participante en la que figurará la información requerida para la licitación.

Adicionalmente a la declaración o declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se aportará el compromiso de constituir la unión temporal por parte de los empresarios que sean parte de la misma de conformidad con lo exigido en el apartado 3 del artículo 69 de la LCSP.

Documentación acreditativa de los criterios no valorables en cifras o porcentajes y que se especifican, en su caso, en la cláusula 19.b del **presente pliego**.

SOBRE B): ***Proposición económica y de otros criterios valorables en cifras o porcentajes.***

En este sobre se incluirá la proposición económica y de otros criterios valorables en cifras o porcentajes que se especifican en la cláusula 19.a del **presente pliego,** no admitiéndose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente el sentido de la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido como Anexo II, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

Los interesados en el contrato del derecho de superficie deberán ofertar el canon €/m^2 año y como partida independiente el importe del Impuesto aplicable (IVA), así como el compromiso de inversiones de conformidad con el Anexo II.

19 Apertura y examen de las proposiciones y criterios de adjudicación

La apertura y valoración de las ofertas recibidas se efectuará por una Mesa de Contratación formada por el Jefe de Servicios Generales, la Jefa Administrativo Financiera y una persona designada por el accionista mayoritario, asistidos por el letrado asesor de la Sociedad. Dichas proposiciones serán secretas hasta el momento de su apertura, una vez finalizado el plazo de presentación de proposiciones señalado en el anuncio.

Analizada la documentación presentada se pasará a aplicar el sistema de valoración y hará la propuesta de adjudicación al órgano de contratación teniendo en cuenta los siguientes Criterios de adjudicación, ponderados de la siguiente forma:

a) Criterios Objetivos (hasta 60 puntos):

a.1 Importe del canon anual (**importe mínimo 7,50 €/m² año**), mediante fórmula económica. (hasta 40 puntos)

Fórmula cálculo: Pn= (canon ofertado/oferta más alta) x 40 puntos

a.2. Compromiso de inversiones (máximo de 20 puntos):

Se otorga puntuación según la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación de la oferta} = \frac{\text{Oferta licitador}}{\text{Mejor oferta económica admitida}} \times 20$$

b) Criterios Subjetivos (hasta 40 puntos):

b.1. Memoria sobre la Actividad que se pretende desarrollar (hasta 20 puntos):
Propuesta de prestación de servicios y/o productos a comercializar, definición de clientes objetivo, innovación e implantación de nuevas tecnologías.

b.1.1. Definición de productos y/o servicios a comercializar (hasta 5 puntos).

b.1.2. Identificación y análisis de clientes objetivo (hasta 4 puntos).

b.1.3. Viabilidad técnica y económica del modelo de negocio (hasta 4 puntos).

b.1.4. Innovación e implantación de nuevas tecnologías (hasta 4 puntos).

b.1.5. Experiencia, conocimiento sectorial y diferenciación competitiva (hasta 3 puntos).

b.2. Aportación de valor y sinergias en MERCASTURIAS (hasta 10 puntos): donde la aportación de valor se refleja en la mejora continua de los servicios y la creación de oportunidades para todos los operadores y, la colaboración entre los diferentes operadores que permita optimizar recursos.

b.2.1. Complementariedad con actividades existentes en MERCASTURIAS (hasta 3 puntos).

b.2.2. Generación de sinergias con otros operadores (hasta 3 puntos).

b.2.3. Mejora de servicios para clientes, usuarios y operadores (hasta 2 puntos).

b.2.4. Optimización compartida de recursos e infraestructuras (hasta 2 puntos).

b.3. Acciones en materia medio ambiental, social y gobernanza (ESG) a desarrollar en el espacio objeto de licitación, propuestas: (hasta 10 puntos):

b.3.1. Generación empleo. Trabajadores con contrato en modalidad indefinida: (1 punto por cada 3 trabajadores, máximo 2 puntos)

b.3.2. Igualdad: Integración de la perspectiva de género en la propuesta presentada y/o disponer del reconocimiento como entidad colaboradora en igualdad de mujeres y hombres previsto en el artículo 41 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres. (1 punto).

b.3.3. Empresas con contratos o compromisos de contratación de personas en exclusión social o capacidades diferentes. (1 punto).

b.3.4. Impacto ambiental (hasta 6 puntos)

b.3.4.1. Programa de valorización y reutilización de residuos (3 puntos).

b.3.4.2. Medidas de eficiencia energética y reducción de emisiones (2 puntos).

b.3.4.3. Optimización del consumo de agua y recursos (1 punto).

Escala de valoración de los criterios sometidos a juicio de valor

Deficiente (0% de la puntuación máxima del criterio): Cuando la información aportada sea incorrecta, contradictoria, insuficiente o incumpla los

requisitos establecidos en el pliego. Asimismo, se otorgará esta valoración cuando no se aporte información sobre el aspecto objeto de evaluación. Se asignará 0 puntos.

Baja calidad (25% de la puntuación máxima del criterio): Cuando la información aportada haga referencia únicamente a una parte de los aspectos objeto de valoración o se limite a descripciones genéricas, sin desarrollar adecuadamente los contenidos requeridos. Se asignará el 25% de la puntuación máxima prevista para el criterio correspondiente.

Calidad suficiente (50% de la puntuación máxima del criterio): Cuando la información aportada contemple todos o la mayoría de los aspectos objeto de valoración, si bien su desarrollo resulte básico, poco detallado o insuficientemente adaptado a las características de la actividad propuesta. Se asignará el 50% de la puntuación máxima prevista para el criterio correspondiente.

Buena calidad (75% de la puntuación máxima del criterio): Cuando la información aportada responda de forma adecuada a todos los aspectos objeto de valoración, incorporando un desarrollo concreto, coherente y alineado con la actividad propuesta, acreditando una adecuada calidad técnica y operativa. Se asignará el 75% de la puntuación máxima prevista para el criterio correspondiente.

Excelente calidad (100% de la puntuación máxima del criterio): Cuando la información aportada responda de manera completa, detallada y rigurosa a todos los aspectos objeto de valoración, presentando un alto grado de calidad, coherencia, viabilidad e innovación, así como una clara contribución al cumplimiento de los objetivos perseguidos por la licitación. Se asignará la máxima puntuación prevista para el criterio correspondiente.

Umbral mínimo de puntuación en los criterios sometidos a juicio de valor

Para continuar en el procedimiento de adjudicación y proceder a la valoración de los criterios evaluables mediante fórmulas, las ofertas deberán obtener una puntuación mínima de 20 puntos, equivalente al 50 % de la puntuación máxima atribuida al conjunto de los criterios sometidos a juicio de valor.

Las ofertas que no alcancen dicho umbral mínimo quedarán excluidas del procedimiento y no serán objeto de valoración en los criterios evaluables mediante fórmulas.

20 Plazo de adjudicación

MERCASTURIAS en el plazo máximo de 30 días hábiles desde la finalización del plazo para la presentación de las ofertas, resolverá si adjudica el contrato a alguno de los ofertantes.

21 Formalización de contrato de derecho de superficie

La formalización del contrato en documento privado se efectuará no más tarde de los quince (15) días hábiles siguientes desde la notificación de la adjudicación por el Consejo de Administración que apruebe la adjudicación propuesta por la Mesa de Contratación.

Asimismo, se prevé la posibilidad de que el mismo se eleve a escritura pública y su eventual inscripción en el Registro de la Propiedad, a instancias del adjudicatario quien asume el coste de dichas operaciones, a su cuenta.

22 Derechos y obligaciones de Mercasturias y del adjudicatario

Los derechos y obligaciones de Mercasturias y del adjudicatario son los que nacen de este Pliego, que tendrá carácter contractual, y del Contrato firmado entre las partes, así como los derivados de la legislación estatal, autonómica y local aplicable.

23 Confidencialidad y protección de datos personales

El Ofertante, podrá indicar, mediante declaración escrita, las partes o parte de la documentación presentada que no pueda ser objeto de divulgación, para respetar el principio de confidencialidad que rige el presente procedimiento.

Los contratos que impliquen el tratamiento de datos de carácter personal deberán respetar en su integridad la normativa en materia de protección de datos vigente, en concreto el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD).

24 Jurisdicción

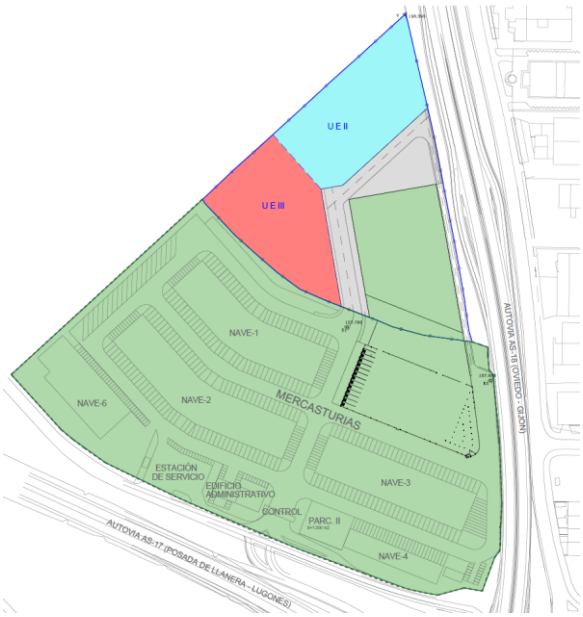
Para cualquier controversia que pudiera surgir en relación con la interpretación, aplicación, ejecución y cumplimiento del presente contrato, serán competentes los Juzgados y Tribunales de Oviedo, Asturias (ESPAÑA),

renunciando las partes expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Fecha de publicación: 24 de noviembre de 2026

ANEXO I

El objeto de la presente licitación es la adjudicación y cesión de un derecho de superficie (sobre rasante y vuelo) sobre la parcela constitutiva de UE II más UE III.



Se dispone de un proyecto básico de urbanización que contiene la descripción de la parcela objeto de licitación en derecho de superficie, donde se establece un aprovechamiento de superficie de 21.815,21 m^2, siendo esta superficie objeto de esta licitación sujeta a validación topográfica.

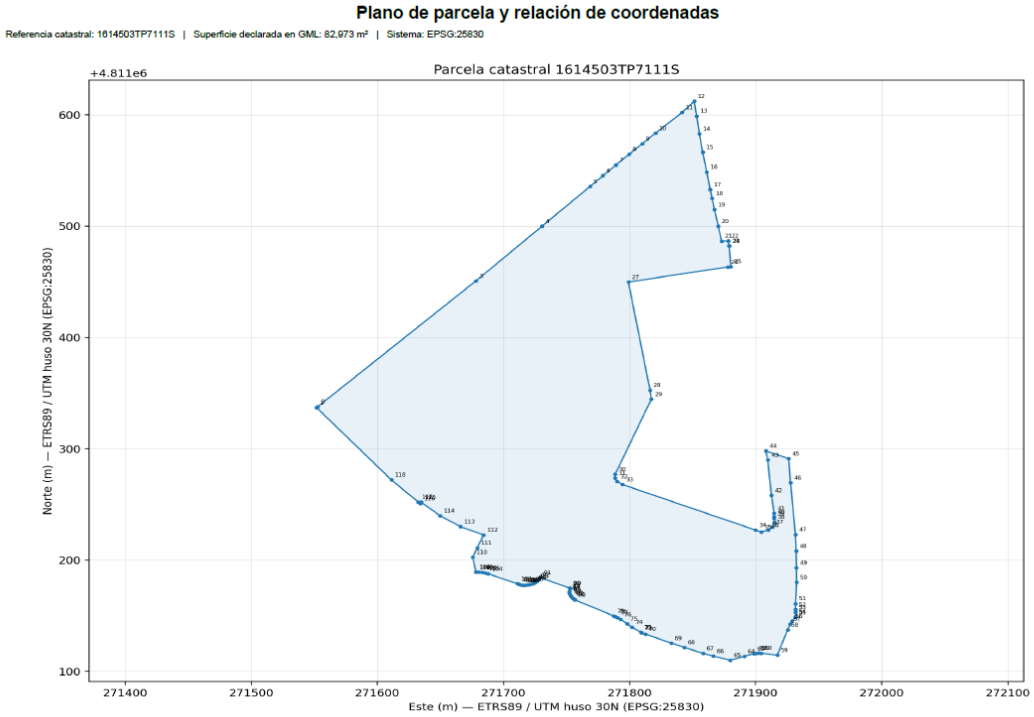
- Finca N.º: 29178

Descripción de la finca: URBANA. Finca sita en la Primera Fase del Polígono Industrial SILVOTA, (AMPLIACION), en Lugo de Llanera, Concejo de Llanera, provincia de Asturias, de una superficie de OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. Linda: Norte, con el Parque Tecnológico; Sur, con el vial de servicio al Parque Tecnológico que

discurre paralelo a la Autovía AS- 17; al Sureste, con la entidad Feito y Toyosa, S.A.; Este, con la Autovía AS-II; y Oeste, con el Parque Tecnológico.

- CRU:33028000530233

- Referencia catastral: 1614503TP7111S0001XF



- Superficie exacta afectada: El derecho de superficie se constituye exclusivamente sobre una porción de terreno de 21.815,21 m² sujeta a validación topográfica, incluida dentro de la finca registral número 29178, cuya superficie total es de 85.677 m².

- Delimitación de la porción: La porción limita al Este con el derecho de superficie constituido por HLR, S.A. y con la autovía AS-II, al Norte y al Oeste con el Parque Tecnológico de Asturias y al Sur con el vial de servicio de la Nave 1. Como punto de referencia en la descripción, el

vértice norte de la parcela, en la intersección de los linderos este y norte/oeste es el punto de coordenadas X / Este (m) 271851.28 Y / Norte (m) 4811612.19 según el sistema de coordenadas EPSG 25830 (Sistema de coordenadas proyectadas ETRS89 / UTM zona 30N).

Los licitadores pueden consultar el proyecto básico de urbanización en el Centro Directivo de MERCASTURIAS en horario de 9:00 a 14:00 horas previa cita concertada a través del correo electrónico mercasturias@mercasturias.com.

ANEXO II

Proposición económica y de otros criterios valorables en cifras o porcentajes.

D./Dña. _____, y domicilio a efectos de notificaciones en _____, calle _____ , nº _____, teléfono _____ y con DNI _____en nombre (***propio, o de la persona, entidad que representa***), CIF o DNI _____con domicilio a efectos de notificaciones en el siguiente correo_____ @_____.

EXPONE

Que siendo conocedor de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del objeto de este pliego se compromete a tomar a su cargo la ejecución de los mismos, con estricta sujeción a los expresados requisitos y condiciones, ofertando las siguientes condiciones:

a.1 Importe del canon anual (**importe mínimo 7,50 €/m² año**)

Importe canon anual	_____€/m² año
IVA (21%)	_____ €
Importe canon anual (incluido IVA)	_____€/m² año

a.2. Compromiso de inversiones

En _____, a ___ de _____ de _____

(Firma del licitador)

(ESTE DOCUMENTO CARECERÁ DE VALIDEZ SI NO SE ENCUENTRA RUBRICADO DE FORMA ELECTRÓNICA O MANUSCRITA)