

ACLARACIONES AL “PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES QUE REGIRÁ LA ADJUDICACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LAS MANZANAS EDIFICABLES QUE FORMAN PARTE DE LA ZAL DEL PUERTO DE VALENCIA “

15 de mayo de 2019

1. **Ampliación de plazo de presentación de ofertas.** El Consejo de Administración de VPI S.A. S.M.E. M.P en sesión celebrada el 15 de mayo de 2019, ha acordado **la ampliación del plazo de presentación de las ofertas en 30 días naturales adicionales** y acumulables al plazo establecido en la Cláusula Octava del 2/6 Pliego, con lo que el último día de plazo para presentar ofertas será el **4 de julio** del año en curso.
2. Respecto de la posible **valoración del plazo ofertado relativo a la duración del derecho de superficie**, así como respecto de la determinación de las causas para acceder a una **prórroga del mismo** y concreción del momento en que proceda solicitar las mismas se establece:

(1). En la **Cláusula Sexta del Pliego** se establecen los criterios de adjudicación de lo que claramente se infiere que, el plazo de duración del derecho de superficie no se valora de forma directa, no obstante, si se examinan los apartados a).2) y b).2) de la misma, claramente se aprecia que el plazo se considerará, aunque de forma indirecta, para valorar las ofertas presentadas.

(2). Respecto de cuáles serán las causas concretas en qué procederá la ampliación del plazo del derecho de superficie, decir que esta cuestión esta apuntada en las cláusulas Tercera y Vigésima sin que se llegue a concretar las causas por las que podrá accederse a las mismas, dado que resulta casi imposible concretar unas causas objetivas en los plazos de duración del derecho que se establecen en el Pliego; no obstante, se puede afirmar que se accederá a las mismas cuando se justifique la petición y se den unas causas razonables para ello que deberán apreciarse en el momento oportuno.

(3). Respecto del cuál será el momento para instar la prórroga, está claro, aplicando principios generales del derecho y evitando prácticas que puedan desvirtuar el contenido de las normas que regulan la presente licitación, que solo podrá instarse la misma cuando haya transcurrido un plazo razonable desde la ejecución del contenido del contrato y se acredite por el peticionario las causas objetivas que concurren para acceder a lo solicitado.

3. Respecto de la solicitud de información referida al **Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas** (en adelante, PDAI), los interesados podrán dirigirse a VPI para que se les facilite la documentación que consideren necesaria.

4. La oferta debe hacer referencia al convocante de la licitación que es **VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA SA, SME, MP.**

5. Respecto del **otorgamiento de escritura pública** y condiciones de la misma.

(1) El plazo para formalizar la escritura pública y entrega de la posesión de las manzanas comenzará a computar desde la fecha en que las mismas resulten edificables, resultando claro que puede considerarse como tal la recepción parcial de las obras de urbanización.

(2) Respecto de si resulta posible indicar un plazo aproximado de recepción de las obras de urbanización, decir que entendemos que el mismo no puede ser excesivo, pero resulta imposible concretar el mismo dado que la decisión corresponde en este caso al Ayuntamiento de Valencia.

(3) Respecto de si es posible condicionar la oferta de los licitadores a que se produzcan la recepción de las obras, decir que esto resulta inaceptable ya que impediría una adjudicación de las parcelas a las distintas ofertas; ahora bien, ello no obsta para que cada licitador **indique un plazo máximo de vigencia de su oferta, transcurrido el cual se le puede entender desistido de la misma excepto que manifieste lo contrario.**

(4) Indicar que las manzanas se entregarán urbanizadas y sin que el adjudicatario tenga que soportar el pago de las cargas de urbanización que se derivan de la conversión de las parcelas en solares.

6. Respecto de las **causas de extinción** del derecho de superficie.

Para llevar a cabo la extinción del derecho de superficie, excepto cuando se den las causas taxativas expuestas (por ejemplo, cumplimiento del plazo), se deberá instar un procedimiento a tal fin que se caracterizará por ser contradictorio al darse audiencia a las diversas partes afectadas para que manifiesten lo que crean procedente en defensa de sus derechos. Es cierto que se establecen diversos motivos de resolución relacionados con el plazo para iniciar la actividad o el plazo máximo en que puede estar sin explotación la edificación, pero no es menos cierto que los mismos se analizarán en cada caso concreto, a la vista de las circunstancias concurrentes, si bien entre las mismas no se considerarán las circunstancias del mercado, ya que en este caso debe entenderse que predomina el principio de riesgo y ventura que rige en todo contrato.

7. Respecto de la **reversión del derecho de superficie.**

En relación a las circunstancias en que procederá la demolición de las construcciones, y dada la vigencia mínima del contrato que se prevé en el Pliego, resulta obvio que la decisión se acometerá en su momento, atendiendo, por ejemplo, a la realidad física del inmueble y a la utilidad que a futuro pueda tener el mismo.

8. Respeto de la transmisión y constitución de gravámenes.

La indemnización del 5% que se aplicará en supuestos de transmisión del derecho de superficie, también se aplicará en el caso de transmisión entre sociedades del mismo grupo. En este caso, y dado que en el Pliego no se distingue, debe entenderse que la citada indemnización se aplicará a toda transmisión del derecho de superficie.

También conviene aclarar, que, en los supuestos de transmisión, el nuevo adquirente debe reunir las mismas exigencias de capacidad y solvencia, tanto por la necesidad de acreditar que se pueden garantizar las inversiones y pagos a realizar, como porque, en caso contrario, no se procederá a otorgar la autorización a que se hace referencia en el apartado a) de la Cláusula Decimonovena.

9. Respeto de la Entidad de Gestión.

Cabe remitirse a lo dispuesto en la Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de Valencia.

Respecto de la previsión de gastos, y su correspondiente precio de mercado, que puedan corresponder, será una decisión de los integrantes de la misma en función de los servicios de los que pretendan dotarse

10. Respeto de la tipología de las futuras naves a implantar en las manzanas.

En relación a todas las manzanas licitadas, **excepto a la manzana A3**, a la que en ningún caso afectarán las respuestas aquí establecidas, se plantea:

(1) ¿Se pueden implantar naves para arrendar a un único inquilino definido en el momento de presentar la oferta? Sí, siempre que se adecúen a lo establecido en la Cláusula Segunda del Pliego y al Anexo II del Pliego.

(2) ¿Se pueden implantar naves para arrendar a un único inquilino no definido en el momento de presentar la oferta? No, ya que se incumpliría lo establecido en el Anexo II del Pliego.

(3) ¿Se puede implantar una nave modular para arrendar a varios inquilinos finalistas y definidos en el momento de presentar la oferta? Sí, siempre que se adecúen a lo establecido en la Cláusula Segunda y al Anexo II del Pliego, aunque en este caso también se considerará que la fragmentación no sea excesiva de manera que pueda desvirtuar el objetivo final de la contratación.

(4) ¿Se puede implantar una nave modular para arrendar a varios inquilinos sin disponer, en el momento de presentación de la oferta, de los futuros inquilinos? No, ya que no podría garantizarse el cumplimiento de lo establecido en el Anexo II del Pliego y demás preceptos concordantes.

(5) ¿Se podría presentar una oferta para la construcción de una nave que no agotara la totalidad de la edificabilidad? Sí, siempre que se cumplan las Normas Urbanísticas de aplicación y se acredite que existe unidad de actividad.

(6) ¿Se podría, una vez finalizado un contrato de arrendamiento, arrendar a otro inquilino incluso sectorizando la misma? En este caso, para el supuesto de volver a arrendar no se ven problemas siempre que se cumpla lo exigido en el Pliego; mayor problema presenta sectorizar una nave que se arrendó de forma unitaria, ya que en este caso puede llegar a desvirtuarse el objeto del contrato y, por lo tanto, se estará a lo dispuesto en la Cláusula Decimosexta, B), (6).

(7) Respecto de los criterios de valoración aplicables a los supuestos anteriores, decir que son los expuestos en el Pliego y se aplicarán, como no podría ser de otro modo, tal y como están establecidos.

11. Respecto de la concreción de a quien corresponde abonar el Impuesto sobre el incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Esta cuestión está resuelta en la Cláusula Decimosexta B), (8) al disponer que corresponde al superficiario abonar todos los impuestos que graven los bienes inmuebles, así como cualquier otro que derive de los mismos, luego corresponde su pago al superficiario.