



DERECHO DE SUPERFICIE EN LA ZAL DEL PUERTO DE VALENCIA



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

3 de abril de 2019

[Derecho de superficie](#)

Pliegos de comercialización de la ZAL del puerto de Valencia

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. Tiene por objeto regular la licitación, mediante concurso, de la adjudicación y cesión de un derecho de superficie, así como establecer las características y condiciones de dicho derecho y las obligaciones derivadas de la constitución del mismo sobre las manzanas descritas en el Anexo I que forman parte de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia (ZAL), actuando como cedente del mismo Valencia Plataforma Intermodal Y Logística, S.A., S.M.E. y M.P. (VPI). La adjudicación del derecho de superficie sobre las referidas manzanas lo será para su destino a la construcción o uso de los inmuebles con las características, parámetros y usos establecidos en el Plan Especial para el desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia, aprobado por Resolución de la Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de fecha 29 de noviembre de 2018, así como la explotación de los mismos por quien resulte adjudicatario.

Las manzanas objeto de la licitación se recogen en el Anexo I al presente pliego de condiciones, haciendo referencia expresa a la superficie (m²) y referencia catastral de cada una de las fincas registrales que componen dichas manzanas.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



La situación actual de las manzanas objeto de licitación es la correspondiente a un suelo en situación básica de urbanizado por contar con todos los servicios urbanísticos, lo que les confiere la condición de urbanos; no obstante, es necesario acometer una serie de obras complementarias por lo que está en proceso de tramitación un Programa para el Desarrollo de Actividades Integradas que definirá las mismas, además de arbitrar el sistema para la ejecución y definición de los gastos que se deriven. Completadas dichas obras, se estará a falta, exclusivamente, de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

Todo ello sin perjuicio del deber de comprobación por el licitador respecto a la información que figure en las mismas y sea susceptible de obtener facilitada por el Registro de la Propiedad, la Dirección General del Catastro y la Administración municipal.

Constituido el derecho de superficie, el suelo se entregará como cuerpo cierto, no siendo susceptible de reclamación como consecuencia de sus características físicas, geológicas, topográficas o de otro tipo, aunque las mismas no resulten visibles o apreciables y pudieran encarecer la construcción. Las cantidades expresadas podrán ser mejoradas al alza por los licitadores en su oferta, sin que se admitan ofertas por debajo del precio de licitación indicado. En el precio no está incluido ninguno de los tributos y gastos que derivan del concurso, cuyo pago debe asumir el superficiario, según lo indicado en el presente Pliego.

Valencia Plataforma Intermodal y Logística ha publicado el pliego de condiciones que regirá la adjudicación y constitución de un derecho de superficie sobre las parcelas edificables de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del puerto de Valencia. Estos pliegos suponen sacar a concurso un total de 239.000 m² para actividades logísticas. El plazo de presentación de las ofertas será de 60 días naturales.

El objetivo de los pliegos es la puesta a disposición para la Comunidad Portuaria y operadores de primer nivel de las parcelas logísticas de la ZAL, cuya actividad a desarrollar esté vinculada al tráfico marítimo. Con ello, se pretende que Valenciaport fidelice y/o atraiga nuevas inversiones, generando empleo y mejorando la competitividad del tejido empresarial español.

Los pliegos establecen que los operadores podrán optar a una o más manzanas completas, en régimen de derecho de superficie (DS). Los operadores que no opten a manzanas completas podrán compartir espacio con otros operadores presentando su oferta de manera conjunta. La manzana A3 se reserva en exclusiva para un proyecto de nave modular multi-inquilino, que dará cabida a diversos operadores con necesidad de espacios menores.

Asimismo, los pliegos establecen que el plazo del derecho de superficie oscilará entre un mínimo de 15 años y un máximo de 35 años. Igualmente, se establece



la posibilidad de prórroga de mutuo acuerdo antes de que expire el plazo. Estas prórrogas podrán concederse por un plazo mínimo de 5 años y sin que nunca se supere con dichas prórrogas, de forma individual o acumulada, un plazo igual al inicialmente ofertado.



Los pliegos establecen que el plazo del derecho de superficie oscilará entre un mínimo de 15 años y un máximo de 35 años



CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para la adjudicación de las parcelas se han establecido criterios de valoración técnica y económica. Entre los criterios técnicos se encuentran la naturaleza de los clientes finalistas y la vinculación del proyecto con el tráfico marítimo; el proyecto técnico y de inversión específico a desarrollar en la ZAL; medidas de impacto socioeconómico como la creación de nuevos puestos de trabajo especialmente en colectivos con alto riesgo de exclusión social en el entorno en el que se ubica la ZAL o la potenciación de la igualdad de género; y medidas de mejora medioambiental entre las que destacan las actuaciones para la reducción de emisiones de CO₂e, el empleo de fuentes de energía alternativa y el compromiso de implementar medidas que contribuyan a la eficiencia energética y la sostenibilidad.

Por lo que respecta a los criterios económicos, se atenderán la valoración del canon mensual ofertado así como las inversiones previstas a realizar.

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

CLÁUSULAS

Primera. Objeto.

El presente pliego tiene por objeto regular la licitación, mediante concurso, de la adjudicación y cesión de un derecho de superficie, así como establecer las características y condiciones de dicho derecho y las obligaciones derivadas de la constitución del mismo sobre las manzanas descritas en el Anexo I que forman parte de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia (ZAL), actuando como cedente del mismo VALENCIA PLATAFORMA INTERMODAL Y LOGÍSTICA, S.A., S.M.E. y M.P. (VPI).

La adjudicación del derecho de superficie sobre las referidas manzanas lo será para su destino a la construcción o uso de los inmuebles con las características, parámetros y usos establecidos en el Plan Especial para el desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia, aprobado por Resolución de la Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de fecha 29 de noviembre de 2018, así como la explotación de los mismos por quien resulte adjudicatario.

Las manzanas objeto de la licitación se recogen en el Anexo I al presente pliego de condiciones, haciendo referencia expresa a la superficie (m²) y referencia catastral de cada una de las fincas registrales que componen dichas manzanas.

La situación actual de las manzanas objeto de licitación es la correspondiente a un suelo en situación básica de urbanizado por contar con todos los servicios urbanísticos, lo que les confiere la condición de urbanos; no obstante, es necesario acometer una serie de obras complementarias por lo que está en proceso de tramitación un Programa para el Desarrollo de Actividades Integradas que definirá las mismas, además de arbitrar el sistema para la ejecución y definición de los gastos que se deriven. Completadas dichas obras, se estará a falta, exclusivamente, de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

Todo ello sin perjuicio del deber de comprobación por el licitador respecto a la información que figure en las mismas y sea susceptible de obtener facilitada por el Registro de la Propiedad, la Dirección General del Catastro y la Administración municipal.

Segunda. Destino de los bienes objeto de derecho de superficie.

Las manzanas objeto del derecho de superficie y la edificación que la superficiaria se obliga a construir sobre las mismas, deberá destinarse necesariamente a actividades que, teniendo cabida dentro de los usos dominantes y compatibles previstos en el planeamiento urbanístico en cada momento vigente, sean actividades logísticas relacionadas con las actividades que se desarrollen en los puertos gestionados por la Autoridad Portuaria. Cualquier destino distinto al señalado, exigirá previa autorización expresa y por escrito de la concedente, siendo su incumplimiento causa de extinción anticipada del derecho de superficie por causa imputable a la superficiaria.

En las manzanas objeto de la presente licitación solo se admitirán las actividades siguientes siempre que cumplan lo establecido en el planeamiento de aplicación:

- (1) Depósito, guarda, almacenaje y manipulación de productos y mercancías ligados a la industria, comercio, transporte u otros servicios terciarios, así como su venta y distribución a otras entidades mercantiles siempre que estén relacionadas con las actividades que se desarrollen en los puertos gestionados por la Autoridad Portuaria. Se incluyen funciones ligadas a la actividad principal, como reparación y guarda de los equipos y medios propios de la actividad.
- (2) Se admiten también aquellas actividades de valor añadido asociadas a los procesos logísticos: ensamblaje, acabado y personalización de productos, operaciones de embalaje y reembalaje, empaquetado, etiquetado, grupaje, consolidación y desconsolidación, trincajes de carga, control de calidad, gestión centralizada de servicios auxiliares, conservación de mercancías en condiciones de frío, almacenamiento de cualquier tipo de mercancía o producto, siempre que cumpla con las condiciones de almacenamiento establecidas en la normativa que le sea de aplicación y otras actividades de naturaleza similar.
- (3) Cualquier otro tipo de actividades, relacionadas directa o indirectamente con el sector del transporte marítimo y terrestre y/o de la logística.

En ningún caso se admitan actividades que exclusivamente contemplen el depósito y guarda de contenedores, así las actividades de estacionamiento y guarda de camiones, remolques y/o semirremolques con o sin conductor.

Tercera. Vigencia, entrega de la posesión y duración del derecho de superficie.

El contrato de constitución de derecho de superficie estará vigente durante un plazo mínimo de 15 años y máximo de 35 años, empezando a contar el plazo del mismo desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo desde esta fecha cuando se entenderá constituido y eficaz.

Es obligación del superficiario proceder a dicha inscripción en el plazo de 15 días a contar desde el otorgamiento de escritura pública a favor de quién resulte adjudicatario del presente concurso. No obstante, la citada inscripción podrá dilatarse hasta el momento en que se pueda materializar la efectiva solicitud de las correspondientes licencias.

El plazo de vigencia del Derecho de Superficie podrá prorrogarse por mutuo acuerdo de las partes antes de que expire el mismo. Dichas prórrogas se concederán por plazo mínimo de cinco años y sin que nunca se supere con dichas prórrogas, de forma individual o acumulada, un plazo igual al inicialmente ofertado.

La entrega de la posesión se produce desde el otorgamiento de escritura pública por el cedente a favor del licitador que resulte designado superficiario, sin perjuicio de que la válida y eficaz constitución del derecho de superficie exija la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Cuarta. Canon base de la licitación y devengo.

A) Canon base de licitación.

Los licitadores deberán ofertar un canon de licitación a favor del concedente que será, como mínimo, de 1,5 €/m²s/mes, más el IVA correspondiente. El precio total se obtendrá aplicando el canon mensual y el plazo de vigencia para cada una de las manzanas ofertadas, en función de la superficie reflejada en el Anexo I. La oferta se realizará por un precio alzado y sin derecho a disminución o aumento del precio si la superficie de la manzana y/o la edificabilidad atribuida a la misma resultase mayor o menor que la consignada.

El canon se actualizará el 1 de enero de cada año mediante la aplicación del IPC Anual de carácter nacional correspondiente al año anterior. Además de lo previsto, se procederá a actualizar el canon cada diez años, teniendo en cuenta la evolución del suelo logístico en el área metropolitana de Valencia.

Constituido el derecho de superficie, el suelo se entregará como cuerpo cierto, no siendo susceptible de reclamación como consecuencia de sus características físicas, geológicas, topográficas o de otro tipo, aunque las mismas no resulten visibles o apreciables y pudieran encarecer la construcción.

Las cantidades expresadas podrán ser mejoradas al alza por los licitadores en su oferta, sin que se admitan ofertas por debajo del precio de licitación indicado.

En el precio no está incluido ninguno de los tributos y gastos que derivan del concurso, cuyo pago debe asumir el superficiario, según lo indicado en el presente Pliego.

B) Devengo.

El canon comenzará a devengarse en los siguientes términos:

- Se concede una carencia de seis meses desde la fecha de inscripción del derecho de superficie en el Registro de la Propiedad.
- Concluido el plazo anterior y hasta un máximo de seis meses más, se devengará un veinte por cien del canon total.
- Finalmente, a partir del transcurso del mes doce a contar desde la inscripción del derecho de superficie en el Registro de la Propiedad, se devengará el canon total, con independencia de que se haya puesto o no en efectiva explotación la edificación o el uso de la misma.

Quinta. Capacidad para concurrir a la presente licitación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, podrán tomar parte en la presente licitación, las personas físicas o jurídicas con plena capacidad de obrar con arreglo a las normas civiles, especialmente a las normas de capacidad para celebrar contratos en general y, en particular, el contrato de compraventa o adquisición de derechos de superficie.

No podrán tomar parte en la misma, en cuanto resulte de aplicación, las personas físicas incursas en las prohibiciones de adquirir establecidas en el artículo 1459 del Código Civil.

Asimismo, no podrán participar en la licitación las personas físicas o jurídicas que hayan intervenido en el procedimiento de enajenación (en la tasación del bien o en otros

supuestos), aplicándose a estos efectos por analogía las causas de abstención y recusación previstas para los peritos en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

No podrán ser licitadores las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme a la legislación vigente en materia concursal, así como las que incurriesen en los supuestos contemplados en la normativa sobre incompatibilidades de cargos públicos.

Sexta. Criterios de adjudicación.

Se establece una puntuación máxima de 100 puntos para cada oferta en relación con cada una de las manzanas objeto de la presente licitación.

La valoración global de cada oferta (VO_i) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$VO_i = \frac{30}{100} \cdot VT_i + \frac{70}{100} \cdot VE_i$$

Asignándose la puntuación conforme a los criterios de la siguiente Tabla:

a) VALORACIÓN TÉCNICA (VTi)	100 puntos
(1) Navieras, Consignatarias, Transitarias, Terminalistas y/o Transportistas Terrestres y promotores/ inversores inmobiliarios con cliente finalista, que demuestren la vinculación de su proyecto con el tráfico marítimo	30 puntos
(2) Plan Técnico y de Inversión	20 puntos
(3) Medidas de Impacto Socio - Económico	25 puntos
(4) Plan Medioambiental	25 puntos
b) VALORACIÓN ECONÓMICA (VEi)	100 puntos
(1) Canon mensual ofertado	30 puntos
(2) Inversión a realizar (VAN)	70 puntos

a) La valoración técnica (VTi). Se puntuará con un máximo de 100 puntos, valorados del siguiente modo:

- (1)** Se otorgarán hasta 30 puntos a aquellas empresas o grupo de empresas pertenecientes a navieras, consignatarias, transitarias, terminalistas y/o transportistas terrestres y a aquellos promotores/inversores inmobiliarios que acrediten promociones cuyo cliente finalista pertenezca a los agentes anteriormente citados, que pretendan desarrollar en la manzana objeto de la licitación una actividad correspondiente a las descritas en la Cláusula 2 del presente Pliego y que demuestren la vinculación del proyecto con el tráfico marítimo
- (2)** Elaboración de un Plan Técnico y de Inversión que se puntuará con un máximo de 20 puntos, que se compondrá de los siguientes documentos:
 - I. Valoración del Anteproyecto constructivo, elaborado según los criterios establecidos en el Anexo II. En este caso se valorarán los aspectos técnicos y las soluciones constructivas propuestas, así como la adecuación del inmueble al objetivo que se persigue. Este criterio se puntuará con un máximo de 10 puntos.
 - II. Elaboración de un proyecto de inversión, cuyo contenido será el definido en el Anexo II. En este caso se valorará la claridad y el detalle del Cronograma de Inversiones que debe elaborar el licitador, así como la coherencia y detalle de la inversión a realizar. También se considerará la presentación de un programa de inversiones realista por reposición de activos y de otras necesidades vinculadas a la conservación e implementación de medidas de seguridad. Este criterio se puntuará con un máximo de 10 puntos.
- (3)** Se otorgarán hasta 25 puntos en atención a una valoración de aquellas medidas de impacto socio-económico que la implantación de la actividad conlleve, para lo cual se considerará la creación de nuevos puestos de trabajo, especialmente en aquellos colectivos con alto riesgo de exclusión social, parados de larga duración y en la sociedad y comunidad en la que la ZAL está ubicada, así como aquellas actuaciones que potencien la igualdad de género, etc. Para la consideración de este criterio se tendrá en consideración la Memoria que deberá elaborarse por cada licitador al efecto.
- (4)** Elaboración de un Plan Medioambiental al que se otorgará una puntuación máxima de 25 puntos.

En este criterio se valorará especialmente:

- a. La adopción de medidas que contribuyan a la reducción del CO2 equivalente y/o consumo energético de las instalaciones.
- b. La propuesta de empleo de fuentes de energía alternativa (paneles solares, energías renovables, etc.).
- c. El compromiso de implementar medidas que contribuyan al cuidado medioambiental a través de la eficiencia energética y de la sostenibilidad: certificado BREEAM, LEED, VERDE o equivalentes.

b) La valoración económica (VEi). Se puntuará con un máximo de 100 puntos, valorados del siguiente modo:

(1) Valoración del canon mensual ofertado (€/m²s/mes). En este caso la puntuación se establecerá atendiendo al resultado de la siguiente fórmula:

$$VEi = \frac{\text{Canon mensual}_i}{\text{Canon mensual}_{\text{máx}}} \cdot 30$$

(2) Inversiones a realizar. En este criterio se puntuará cada oferta según el VAN de la inversión de VPI, definida como el Valor Actualizado Neto de las inversiones propuestas por el licitador durante los primeros 15 años de derecho de superficie y necesarias para la primera implantación en la *manzana objeto de la licitación*.

Para determinar el VAN de ingresos de VPI, se tomará:

- Año de inicio: Año 2020
- Tasa de Descuento de 3%
- Periodo de 20 años.
- La tabla de inversiones aportada por el licitador.

La fórmula para determinar la puntuación parcial de este apartado es:

$$\text{Inversión} = \frac{VAN_i}{VAN_{\text{máx}}} \cdot 70$$

Siendo:

- VAN_i el correspondiente a la oferta presentada por el licitador.
- VAN_{máx} el máximo valor obtenido entre las ofertas presentadas.

Séptima. Garantías.

Garantía provisional.

Para poder concurrir a la licitación los interesados deberán constituir una fianza por importe de 5 por 100 calculado considerando la renta anual de cada manzana en función del tipo de licitación mínimo que consta en el Anexo I. Se exigirá una fianza por cada una de las manzanas por los que se licite. Dicha garantía responderá del cumplimiento de la obligación de abonar el precio y otorgar la escritura pública, en caso de resultar adjudicatario.

De conformidad con lo anterior, si transcurrido el plazo establecido en el presente Pliego, no llegara a otorgarse la escritura pública de compraventa del inmueble por cualquier causa imputable al adjudicatario, se procederá a la incautación de la garantía provisional y se dejará sin efecto la adjudicación realizada.

También será incautada la garantía a aquellos licitadores que retiren injustificadamente sus proposiciones antes de la adjudicación.

La fianza constituida por el adjudicatario quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones que le correspondan hasta el otorgamiento de escritura pública y el pago de los tributos y gastos que correspondan.

Garantía definitiva.

El adjudicatario del contrato, con el fin de garantizar las obligaciones contraídas, estará obligado a constituir una garantía definitiva por un importe igual al total de una anualidad (canon anual ofertado x superficie especificada en el Anexo I x 12 meses) según la oferta presentada por el licitador que resulte adjudicatario, que deberá ser aportada con anterioridad a la firma de la escritura pública de constitución del derecho de superficie. El objeto de la misma será garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas y será devuelta una vez finalizado el contrato siempre que quede acreditado el correcto cumplimiento de las mismas.

Dicha Garantía estará en vigor hasta transcurridos dos meses desde la extinción del derecho de superficie, y será entonces devuelta a la superficiaria siempre que no correspondiera su incautación por no haber cumplido las obligaciones derivadas de la presente licitación.

Reglas comunes a las garantías.

Quienes deseen licitar por varias manzanas deberán constituir fianza por separado para cada uno de las mismas objeto del presente contrato.

La garantía de conformidad con el artículo 83.5 LPGV podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 108.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

Las fianzas constituidas se acreditarán mediante la presentación del original de la carta de pago del depósito consignado, mediante la presentación de aval o el certificado de seguro de caución.

Las fianzas provisionales constituidas mediante aval por quienes no resulten adjudicatarios, serán devueltas una vez finalizado el proceso de licitación.

Octava. Plazo y presentación de ofertas.

1. Cada licitador solo podrá presentar una oferta para constituir un derecho de superficie por cada manzana, sin perjuicio de que cualquiera de los licitadores pueda presentar otras ofertas sobre cualquiera de las manzanas objeto del contrato.

En el caso de que un licitador presente oferta por diversas manzanas, deberá hacerlo de forma separada por cada una de ellas, sin admitirse, por lo tanto, ofertas conjuntas o para más de una manzana. No obstante, se admiten las siguientes posibilidades:

- a) Se admitirá, y solo para casos en que se justifique, una oferta vinculada a la necesaria adjudicación de varias manzanas y que la misma se condicione a la adjudicación, en el caso de ser seleccionado, efectiva de las manzanas a las que licita.
 - b) Sin perjuicio del principio de una oferta por cada manzana, se admitirán ofertas que establezcan un orden de prioridades en la adjudicación siempre que se haga constar en las mismas dicha condición.
2. El plazo para la presentación de ofertas será de sesenta días naturales, a contar desde el día siguiente al sometimiento a información pública de la licitación. Dicho plazo comenzará a computar desde el día siguiente a la última publicación que se lleve a cabo.

El presente pliego se publicará, y con ello se procederá a la apertura del plazo para presentar ofertas, del siguiente modo:

- a) Mediante anuncio en la página web oficial de VPI (www.valenciazal.com).
 - b) Mediante anuncio en uno o varios periódicos de amplia difusión en todo el territorio nacional.
3. Concluido el plazo de presentación de ofertas, por el órgano competente se expedirá certificación relacionada de las proposiciones recibidas, o, en su caso, de la ausencia de licitadores, que será remitida al Secretario/a de la Mesa del Concurso.
 4. No se admitirán las ofertas presentadas que no reúnan los requisitos señalados en este pliego, o las que no se ajusten a los modelos descritos en los anexos que acompañan al mismo.
 5. Para participar en la licitación, los licitadores deberán presentar por cada una de las manzanas a las que licite, dos sobre cerrados y sellados, uno denominado sobre A y otro sobre B.
 - A) El **Sobre A** contendrá la documentación que luego se especificará, y en su exterior en un lugar visible indicará: "Sobre A: proposición para tomar para en la constitución de un derecho de superficie sobre la manzana [●], convocada por [●] ", el nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter con que lo hace; todo ello de forma legible.

Documentos que debe contener el sobre A debidamente cerrado:

- A.1) Documento que acredite la constitución de la garantía. No serán admisibles las proposiciones que no contengan dicho documento.
- A.2) Declaración responsable de poseer plena capacidad de obrar con arreglo a las normas civiles, especialmente a las normas de capacidad para celebrar contratos en general y, en particular, el contrato de compraventa y de no estar incurso en las prohibiciones contenidas en la cláusula cuarta, según modelo del Anexo III.
- A.3) Tratándose de personas físicas, fotocopia compulsada del DNI o pasaporte del ofertante. Cuando el firmante de la licitación comparezca en nombre de otra persona física, deberá acreditarse la representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna.

A.4) Tratándose de personas jurídicas:

- Fotocopia compulsada del NIF/CIF
- Documento original, copia auténtica o legitimada, o fotocopia compulsada de la escritura pública de constitución, o modificación en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, si es exigible dicho requisito conforme a la legislación mercantil; o el documento de constitución, estatutos, o acta fundacional.
- Fotocopia compulsada del DNI o pasaporte del firmante de la oferta económica.
- Documento original, copia auténtica o legitimada, o fotocopia compulsada de la escritura de apoderamiento del firmante, bastantada por Notario para acreditar la representación de la sociedad para presentar la licitación y otorgar escritura pública de compraventa en caso de resultar rematante/adjudicatario. El poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil en los casos que se exija por el Reglamento del Registro Mercantil (si se trata de un poder para este acto en concreto, no será necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el artículo 94.1.5 del citado reglamento.

- B) **El Sobre B** contendrá la documentación que luego se especifica en el Anexo II, y en su exterior en un lugar visible indicará: "*Sobre B- Documentación de Carácter Técnico – Económica relativa al concurso para la constitución de un derecho de superficie sobre la manzana [●] ubicada en la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia* ", el nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter con que lo hace; todo ello de forma legible.

No se admitirán las proposiciones presentadas en sobre abierto. La propuesta, debe ser original. No serán admisibles ofertas que no alcancen el precio base de licitación, que se rechazarán automáticamente, ni las que tengan formulación comparativa con otras presentadas, tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer los aspectos fundamentales de la misma, y las que no estén debidamente firmadas por el licitador o su representante, que también serán rechazadas.

Las proposiciones, se presentarán en la sede de Valencia Plataforma Intermodal y Logística, en concreto en el Edificio de la Autoridad Portuaria de Valencia, Avenida Muelle del Turia, s/n, 46024 Valencia, de 9h a 14h. La presentación deberá ser en el lugar indicado; en caso de presentarse la oferta por cualquier medio admitido en la legislación aplicable será necesario comunicar por email (vpi@valenciazal.com) y, dentro del plazo de presentación otorgado, de manera que quede constancia de la presentación de la misma en tiempo y forma.

En caso de discordancia entre la cantidad expresada en cifra y letra, prevalecerá esta última, con las consecuencias que de ello se pudieran derivar. No serán admisibles las proposiciones que no contengan dicho documento.

Novena. Mesa de contratación

Las ofertas presentadas se elevarán a la Mesa de Contratación que estará compuesta por un presidente/a, un secretario/a y tres vocales técnicos, actuando todos ellos con voz y voto.

Las personas concretas que formen parte de la Mesa serán nombradas por la Comisión Ejecutiva, actuando por delegación del Consejo de Administración.

Décima. Lugar y desarrollo de la licitación.

1. La apertura de ofertas tendrá lugar mediante acto público y se comunicará a los licitadores con antelación suficiente tanto el día como el lugar en que se llevará a cabo. La comunicación se publicará en la página web designada (www.valenciazal.com).
2. Por la Mesa de Contratación, en sesión pública, se procederá a identificación de las ofertas presentadas. Una vez examinada la documentación presentada por los licitadores en el **sobre A** se procederá a proponer la admisión/inadmisión de los mismos, no admitiéndose a aquellos licitadores de cuya documentación se deduzca falsedad o que no reúne los requisitos exigidos para la licitación. En el caso de apreciarse defectos subsanables en alguna de las ofertas, se concederá un plazo de 5 días para que puedan subsanar los mismos.
3. Terminada la fase anterior de calificación de documentos, se procederá a dar publicidad a la lista de licitadores admitidos y excluidos por cada una de las manzanas objeto del presente, señalándose al mismo tiempo hora, día y lugar para proceder a la apertura del sobre B). Solo se procederá a la apertura de los sobres de los licitadores

admitidos, concediéndose un plazo en el mismo acto para el estudio de las mismas, sin perjuicio de que formulen los interesados las observaciones que crean pertinentes.

4. Terminada la fase anterior, la Mesa de Contratación procederá al estudio y valoración de la documentación presentada, formulando una propuesta de adjudicación provisional en función de las propuestas presentadas, que se elevará al Consejo de Administración de VPI para su adjudicación definitiva.

Del resultado del concurso celebrado, así como de las posibles incidencias, se levantará acta por el Secretario/a de la Mesa.

Undécima. Adjudicación.

La adjudicación en el concurso se realizará a favor de quien presente la oferta mejor valorada por la Mesa de Contratación para cada una de las manzanas.

A tal efecto se elevará propuesta de adjudicación o, en su caso, propuesta para que se declare desierta la licitación por falta de licitadores o por inadmisión de las mismas, sin que la propuesta de adjudicación vincule al órgano competente ni genere derecho alguno para el mejor postor de acuerdo con lo establecido en el artículo 138.5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas.

La resolución de adjudicación, se notificará a quien resulte finalmente adjudicatario, que deberá proceder en el plazo de 15 días a constituir la garantía definitiva y a depositar la misma en la sede del concedente, en dicho momento se le indicará plazo para formalizar la escritura pública de constitución del derecho de superficie, siempre que se cumplan los requisitos y condicionantes establecidos en la Cláusula Tercera.

No obstante, si el adjudicatario hubiera depositado la garantía provisional en efectivo, una vez cumplidas las obligaciones que le corresponden de acuerdo con lo previsto en la cláusula décima, previa o simultáneamente al otorgamiento de la escritura de compraventa, y si así lo desea, puede optar por manifestar expresamente darse por reintegrado de la cantidad consignada en garantía solicitando al propio tiempo su aplicación a la constitución de la garantía definitiva.

Si el licitador propuesto renunciase a la adjudicación, o no cumpliera las condiciones necesarias para la formalización del contrato en el plazo concedido al objeto, perderá el depósito constituido en concepto de garantía, sin perjuicio de la indemnización por las eventuales pérdidas que se hubiesen generado. En ambos supuestos, podrá procederse a la

adjudicación al que hubiese sido calificado como segundo mejor postor de la licitación y así sucesivamente.

Decimosegunda. Otorgamiento de la escritura pública y condiciones de la misma.

El otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega de la posesión del inmueble y constitución del derecho de superficie objeto de licitación. En la escritura pública se hará constar expresamente la aceptación por el adquirente de lo establecido en el presente Pliego manifestándose en tal acto en especial, cuando proceda, que se ha dado un estricto cumplimiento de los deberes de información previstos en la legislación en materia de suelo.

No obstante, no se procederá a la formalización de la escritura pública, y por lo tanto no se entenderá entregada la posesión, hasta tanto no se proceda por el Ayuntamiento a la recepción total o parcial de las obras de urbanización.

El adjudicatario solicitará expresamente la inscripción del Derecho de Superficie en el Registro de la Propiedad, conforme a los términos y condiciones contenidas en el presente Pliego de Condiciones, solicitando al Registro la práctica de los asientos necesarios. Esta obligación deberá materializarse en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al otorgamiento de la escritura pública, dicho plazo podrá ampliarse por causas justificadas y siempre que sea aprobado de forma expresa por el concedente.

El adjudicatario contrae la obligación de presentar la escritura pública en las oficinas liquidadoras de los impuestos que graven la transmisión, y es de su cuenta el abono de dichos impuestos y demás gastos que puedan originarse, según lo establecido en el presente Pliego.

La superficiaria se obliga a otorgar la oportuna escritura de declaración de obra nueva y a inscribirla en el registro de la propiedad, a su costa, inmediatamente después de concluidas las obras de construcción y antes de la efectiva puesta en explotación. el incumplimiento de esta obligación, será causa de extinción anticipada del derecho de superficie por causa imputable a la superficiaria.

Decimotercera. Proyecto y dirección facultativa de la obra.

El adjudicatario, una vez constituido en titular del derecho de superficie, quedará obligado a realizar a su cargo, riesgo y ventura la redacción de todos los Proyectos que sean necesarios, la designación de la Dirección Facultativa de Obra, la redacción de planes de Seguridad y cumplimiento de la normativa de aplicación en esta materia, la construcción del edificio, constitución del mismo en régimen de propiedad horizontal y obtención de las

licencias de primera ocupación. El adjudicatario diseñará la edificación como estime conveniente, siempre dentro de la legalidad urbanística y de conformidad con cualquier otra normativa de aplicación vigente.

Con carácter previo al inicio de las obras, el adjudicatario deberá someter al concedente, para su conocimiento y aceptación, tanto el proyecto básico (si lo hubiere) como el proyecto constructivo, junto con el correspondiente presupuesto de ejecución material debidamente desglosado. Si el concedente no contestara dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la recepción de la documentación completa, se entenderá que no se opone al proyecto y presupuesto presentados. Si en cambio, dentro del referido plazo, manifestara justificadamente su oposición a algún o algunos aspectos del proyecto y/o presupuesto, el adjudicatario se obliga a subsanarlos a la mayor brevedad posible.

La circunstancia de que por el concedente no muestre objeción al proyecto presentado, no le hace responsable del mismo, de su ejecución o de su posterior explotación. Por tanto, será de la entera responsabilidad del adjudicatario el diseño, ejecución, conservación, mantenimiento y explotación de las construcciones.

Asimismo, la Dirección de Obra facultativa que contrate el adjudicatario, deberá entregar a mensualmente durante el transcurso de la obra, un Informe de Situación y Avance de las Obras.

En caso de que el adjudicatario promueva la realización de un Estudio de Detalle, para ubicar de la manera más adecuada los aprovechamientos que el planeamiento en vigor le concede, serán de su cuenta los gastos de elaboración, y tramitación del procedimiento correspondiente, tanto en la redacción de los documentos de planeamiento como en su tramitación y aprobación.

Decimocuarta. Plazos de ejecución.

(1) Plazo para solicitar las pertinentes licencias o título habilitante

La superficiaria se obliga a solicitar todas las licencias municipales o título habilitante correspondientes, en condiciones de ser susceptible de ser concedidas, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la inscripción del derecho de superficie en el Registro de la Propiedad, debiendo acreditar ante la concedente tanto la solicitud de otorgamiento como su efectiva obtención, antes del inicio de las obras de construcción.

(2) Plazo para iniciar las obras

La superficiaria se obliga a iniciar la ejecución de las obras en el plazo máximo de dos meses a contar desde la obtención de las licencias, salvo que en estas se estableciera un plazo inferior, debiendo finalizar la construcción en el plazo máximo de quince meses desde la fecha de inicio de las mismas, salvo que en las licencias municipales se contemplara un plazo inferior.

La finalización de las obras será comunicada por la superficiaria al concedente, mediante entrega de copia del acta de finalización de la obra, debidamente suscrita por técnico competente.

La ejecución de las obras de construcción será de entera responsabilidad de la superficiaria, así como las consecuencias derivadas de su explotación. Deberá disponer de los seguros habituales en este tipo de obras y posterior explotación, incluido el correspondiente seguro de responsabilidad civil de cuantía proporcionada a la actividad que se desarrolle.

(3) Inicio de la actividad

La superficiaria se obliga a iniciar de forma efectiva la industria o actividad en la edificación y manzana objeto del derecho de superficie en el plazo máximo de tres meses a contar desde la finalización de las obras, debiendo mantener la actividad o explotación, directa o indirectamente, durante toda la vigencia del derecho de superficie.

Le corresponderá a la superficiaria solicitar y obtener a su costa cualquier licencia, autorización, concesión o permiso de cualquier índole necesario para la ejecución de las obras y explotación de la Edificación.

Decimoquinta. Obligaciones del superficiario respecto del mantenimiento y conservación de la construcción.

La superficiaria se obliga a mantener en todo momento en un adecuado estado de mantenimiento y conservación la manzana y edificación. En el caso de que la superficiaria incumpliera gravemente esta obligación, y sin menoscabo de que la concedente pudiera optar por la extinción anticipada del derecho de superficie por causa imputable a la superficiaria, la concedente podrá acometer las obras de conservación necesarias con cargo a la garantía definitiva constituida por la superficiaria.

Cuando la concedente ejecutará subsidiariamente las obras de conservación y mejora que corresponden al superficiario, deberá notificar a la superficiaria la liquidación correspondiente, otorgándole plazo para su efectivo abono. Si la superficiaria no atendiera el pago en el plazo que se le hubiera concedido, la concedente podrá ejecutar la mencionada garantía definitiva, sin perjuicio de la obligación de la superficiaria de reponer dicha garantía definitiva en un plazo máximo de quince días a contar desde la fecha en la que se le comunicó la ejecución de la garantía. La no reposición de la citada garantía dentro del citado plazo, será causa de extinción anticipada del derecho de superficie por causa imputable a la superficiaria.

Decimosexta.- Obligaciones de las partes

A) Derechos y obligaciones del concedente:

- (1) Concurrir al otorgamiento de la escritura pública de constitución del derecho de superficie.
- (2) Devolver al superficiario la garantía definitiva prestada, una vez concluido el período de garantía de este contrato, en los términos de la citada Ley de Contratos.

B) Derechos y obligaciones del superficiario:

- (1) La explotación del derecho de superficie es a riesgo y ventura del superficiario, lo que conlleva la transferencia del riesgo al mismo, tanto el operacional, como el de demanda o suministro.
- (2) Constituir la garantía definitiva que asegure las obligaciones de este contrato, en los términos establecidos en el presente pliego.
- (3) Concurrir al acto de formalización, en documento administrativo, del derecho de superficie objeto de la presente licitación y al de otorgamiento de la escritura correspondiente.
- (4) Solicitar las oportunas licencias en los plazos establecido en el presente Pliego, iniciando y concluyendo las mismas en los plazos establecidos.
- (5) Dedicar la manzana a la construcción de la edificación correspondiente y a los usos establecidos en el planeamiento de aplicación, así como a los que en concreto resulte de la presente adjudicación en los términos de su oferta.

- (6) Transmitir y explotar el derecho de superficie en las condiciones expuestas en el presente Pliego. Solo procederá el arriendo o subarriendo de las obras e instalaciones previa autorización expresa del concedente.
- (7) Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos y tributos derivados de la adjudicación, escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad de las operaciones contempladas en este pliego, así como el importe de las liquidaciones de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan; los impuestos y tasas de cualquier clase que puedan gravar la contrata o la obra ejecutada; los de contratación y suministros de energía eléctrica, teléfono y agua necesarios para la ejecución de las obras; los de vigilancia del ámbito objeto de las obras durante el período de ejecución; los de tramitación y obtención de los permisos de las instalaciones provisionales de obra; los de replanteo y liquidación de las obras; los de elaboración del Plan o Proyecto de Seguridad y Salud, y los de los materiales y medios que hubiesen de emplearse para cumplir la normativa vigente en esta materia; los de tramitación y legalización de las acometidas de agua y energía eléctrica, los ocasionados por el total de los ensayos y pruebas realizadas por orden de la Dirección Facultativa, así como todos los demás que se originen según las disposiciones vigentes.
- (8) También serán cuenta del superficiario el pago de los impuestos que graven los bienes inmuebles, así como cualquier otro que deriven de los mismos.
- (9) Mantener en buen estado todas las instalaciones para su entrega, en su caso, al concedente al extinguirse el derecho de superficie.
- (10) Indemnizar por los daños y perjuicios ocasionados a terceros como consecuencia de la ejecución de las obras o de la explotación de las instalaciones construidas en la manzana.
- (11) El superficiario exonera en todo caso al concedente y asume plenamente la responsabilidad que pudiera derivarse de las siguientes circunstancias:
 - a. Mantenimiento y conservación de la manzana y de las edificaciones e instalaciones existentes en cada momento.
 - b. Las derivadas de la explotación de la actividad a desarrollar en dicha manzana.
 - c. Las derivadas con ocasión del ejercicio de su derecho de edificación.

- d. Cualquier tipo de responsabilidad que pudiera derivarse del anormal funcionamiento de las instalaciones y/o servicios de la manzana e inmuebles que se construyan, desperfectos o suministros en dichas instalaciones o servicios, y/o de interrupciones en los servicios, renunciando a cualquier tipo de indemnización, descuento y/o reducción de canon.
 - e. Los daños que puedan ocasionarse a personas o bienes y sean consecuencia, directa o indirecta, de las actividades desarrolladas, de obras o reformas o del mero uso del inmueble.
 - f. La responsabilidad civil frente a terceros por los daños y perjuicios que puedan ocasionarse en el periodo de duración de la concesión del derecho de superficie bien sea como consecuencia de la ejecución de las obras como de la explotación y desarrollo de la actividad.
- (12) El superficiario podrá gravar el derecho de superficie y las edificaciones construidas en ejercicio del mismo con la previa autorización de la concedente. En todo caso, el plazo máximo de constitución de la hipoteca o leasing no podrá superar el plazo máximo de duración del derecho de superficie.

Decimoséptima.- Extinción del derecho de superficie. Efectos.

- (1) El derecho de superficie se extinguirá por las siguientes causas:
- a) Transcurso del plazo de duración. El mero transcurso de este plazo determina la extinción del derecho, automáticamente y sin previo aviso, aplicándose lo dispuesto en el presente Pliego para la reversión.
 - b) El incumplimiento de los plazos para solicitar las licencias correspondientes, finalizar la construcción e implantar la actividad en los plazos establecidos.
 - c) El impago del canon establecido durante tres mensualidades seguidas por el derecho de superficie y resultante de la adjudicación con las revisiones que, en su caso, procedan.
 - d) Destinar la manzana objeto del derecho de superficie a otros fines distintos de los señalados en el Pliego.
 - e) La transmisión o gravamen del derecho de superficie sin autorización previa y expresa del órgano de la concedente.

- f) El arrendamiento o cesión de uso del derecho sin autorización previa y expresa del concedente.
- g) El incumplimiento por el superficiario del resto de obligaciones contractuales.
- h) La renuncia del superficiario, que deberá efectuarse de forma expresa y por escrito, previa aceptación de la misma por la concedente siempre que no suponga perjuicio para terceros.
- i) Destrucción total o parcial de las edificaciones e instalaciones. Si el perecimiento de las edificaciones e instalaciones se debe a causa fortuita o fuerza mayor, la extinción quedará subordinada a que el superficiario reconstruya en el plazo previsto para la primera construcción, manteniéndose el derecho de superficie hasta el término final para el que se ha constituido inicialmente. En caso de destrucción parcial, corresponderá al superficiario la obligación de demoler las edificaciones e instalaciones en el supuesto de que tal actividad sea precisa para la reconstrucción de la propiedad superficiaria.
- j) Demolición total o parcial de las edificaciones e instalaciones sin autorización previa o expresa de la concedente.
- k) El cese en la explotación de la edificación por parte de la superficiaria por un plazo de seis meses continuados o de un año periodos interrumpidos.
- l) Las demás causas de resolución previstas en la legislación o en el presente Pliego y que no se hallen comprendidas entre las anteriores.

(2) Efectos de la resolución del contrato:

Las causas de resolución indicadas en los apartados b) a l), darán lugar a la extinción del derecho de superficie, la reversión de la manzana y de todo lo edificado hasta el momento y la incautación de la garantía definitiva en concepto de daños y perjuicios.

La aplicación y el pago de estas penalidades no excluye la indemnización a la que se pueda tener derecho por daños y perjuicios.

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

Decimoctava.- Reversión del derecho de superficie.

(1) Por el transcurso del plazo.

Al finalizar el plazo de constitución del derecho de superficie, se extinguirá éste con reversión al cedente, sin indemnización alguna, de la manzana objeto del derecho de superficie. Respecto de las edificaciones e instalaciones existentes se podrá proceder del siguiente modo a petición expresa de la concedente:

- a) Instar del superficiario la obligación de efectuar la entrega de forma pacífica de los inmuebles, siempre libre de ocupantes, arrendatarios, enseres y gravámenes de cualquier naturaleza, así como la plena propiedad de cuantas edificaciones e instalaciones existan en la misma.

Las construcciones e instalaciones deberán entregarse en condiciones de servir al fin para el que se constituyó el derecho de superficie.

- b) Exigir a la superficiaria que proceda a la demolición de las construcciones dejando expedita la manzana objeto del derecho de superficie, a costa de la superficiaria. y si no lo hiciere voluntariamente, el concedente podrá hacerlo a costa de la superficiaria.

(2) Por causa imputable al superficiario.

- a) En el caso de que las construcciones se encontraran completamente concluidas, y siempre que se dé por alguna de las causas establecidas en el presente Pliego, se procederá a la reversión de las construcciones a favor de la concedente, sin derecho del superficiario a recibir contraprestación por las mismas y sin perjuicio de que la concedente pueda exigir la demolición de lo construido.

- b) En el supuesto de que al tiempo de acordarse la extinción anticipada del derecho de superficie las construcciones no se encontraran completamente concluidas, la concedente podrá optar entre:

- i. Acordar la demolición por la superficiaria y a su costa de lo construido dejando expedita la manzana en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde el requerimiento.
- ii. Hacer suyas las obras ejecutadas, sin derecho a recibir contraprestación por las mismas.

En cualquier caso, procederá a la incautación de la garantía definitiva que quedará en beneficio del concedente, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios a favor de la concedente, que será exigible adicionalmente a la incautación y de manera completa.

(3) Por mutuo acuerdo.

En caso de que el derecho de superficie se extinguiera anticipadamente por mutuo acuerdo, las Partes podrán acordar lo que estimen conveniente.

(4) Por causa imputable al concedente.

En este caso, la superficiaria tendrá derecho a percibir la inversión no amortizada, si bien éste deberá abonar por tales construcciones a la superficiaria la inversión no amortizada a la fecha de extinción del derecho de superficie, minorada, en su caso, por el estado físico de tales construcciones. A estos efectos, se tomará como inversión el presupuesto de ejecución de las construcciones elaborado por la superficiaria y aceptado por la concedente, conforme a lo dispuesto en las cláusulas anteriores de este pliego, sin tomar en consideración costes financieros. Cualquier desviación al alza de los costes de ejecución de las construcciones respecto del presupuesto fijado en la petición de las correspondientes licencias, no se tomarán en consideración. Si, en cambio, el coste real de la ejecución de las construcciones hubiera sido finalmente inferior al inicialmente presupuestado y aceptado por la concedente, se tomará en consideración como inversión exclusivamente la inversión real realizada en las construcciones. No se considerarán en ningún caso como inversión los desembolsos en mobiliario, así como cualquier otro sobre bienes que no hayan de revertir a favor de la concedente. A estos efectos, la superficiaria, inmediatamente después de concluir las obras, hará entrega de una certificación final suscrita por el director técnico de las obras en la que se refleje su coste total, debidamente desglosado por unidades y conceptos.

Sobre la Inversión así definida, se aplicará, a los efectos de esta Cláusula, un sistema de amortización basado en los números dígitos decrecientes, estimando una vida útil para las naves de quince años.

En el caso de que resultara un saldo positivo a la superficiaria tras descontar los importes que correspondan en función del estado físico de las construcciones, la concedente podrá compensar con dicho saldo positivo y hasta donde alcance, el importe de los daños y perjuicios que le corresponda abonar a la superficiaria, sin perjuicio de poder reclamar contra ésta el sobrante o remanente, si lo hubiera.

Decimonovena.- Transmisión y constitución de gravámenes.

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, y en consideración a las especiales características y condiciones de solvencia requeridas, la escritura de constitución de hipoteca deberá regular expresamente que, en caso de ejecución de la garantía hipotecaria por incumplimiento del deudor hipotecario, la adjudicación del derecho de superficie en el procedimiento de ejecución hipotecaria a favor de un tercero requerirá la previa autorización de la concedente, al objeto de garantizar que dicho tercero adquirente reúne condiciones de solvencia suficientes a juicio de la concedente para la asunción de las obligaciones recogidas en el presente Pliego.

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

Vigésima.- Modificación del derecho de superficie.

Con carácter general no se admite la modificación del derecho de superficie durante la duración del mismo; no obstante, por razones que deberán acreditarse de forma fehaciente, podrá ampliarse el plazo del derecho de superficie según lo indicado en la Cláusula Tercera. No podrá procederse a la ampliación del mismo una vez concluido el plazo inicial o, en su caso, la ampliación otorgada.

El caso excepcional de accederse a la ampliación del plazo, no conlleva en ningún caso la posibilidad de modificar el resto de condiciones, excepto que fuera para mejorar respecto del cedente las inicialmente pactadas.

Vigesimoprimera. Entidad de gestión de la ZAL.

Con el fin de impulsar y garantizar el buen funcionamiento de la ZAL, buscando que en la misma se cuente con infraestructuras, dotaciones y servicios necesarios para el desarrollo eficiente y económico, social y medioambientalmente sostenible de las actividades económicas que en la misma se lleven a cabo, mejorando la gestión y la calidad del suelo industrial y la competitividad de las empresas, se creará una Entidad de Gestión y modernización de la que deberán formar parte por las personas y entidades que sean titulares de los bienes inmuebles y derechos en el ámbito en cuestión, debiendo todas ellas contribuir a los gastos de la entidad conforme a sus respectivos coeficientes de participación.

Entre otras, las funciones de dicha Entidad serán las siguientes:

1. Colaborar con VPI y la Administración para facilitar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones de conservación, mantenimiento, vigilancia, limpieza y prestación de servicios básicos, asumiendo los costes a su cargo.
2. Asumir, si lo acuerdan las personas titulares y se le atribuye el Ayuntamiento, la gestión de los servicios municipales, conforme a la legislación aplicable.
3. Impulsar la puesta en marcha de dotaciones o servicios complementarios que asuma poner en marcha la entidad de gestión y modernización con sus propios recursos que serán adicionales de los prestados por la Administración.
4. Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización y por el cumplimiento de los derechos y obligaciones de las personas titulares y ocupantes de los bienes inmuebles al respecto.
5. Representar y defender los intereses comunes de las personas titulares.
6. Todas aquellas que definan en sus Estatutos.

El régimen jurídico de dicha Entidad de Gestión será el definido en la Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de Valencia.

Vigésimo segunda. Régimen jurídico aplicable.

La intervención en la presente licitación y la consignación de la fianza, suponen la aceptación del presente pliego de Condiciones, en todos sus términos, entendiéndose conocidas y aceptadas por el participante, sin reserva alguna, las normas contenidas en el mismo.

El régimen jurídico aplicable a la presente convocatoria será el establecido en los artículos 83.1 y 99 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana (en adelante, LPGV), en los artículos 135 y siguientes de la Ley 33/2003, de 2 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP), 99.3 de Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana (en adelante, LOTUP).y 53 y 54 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS).

De conformidad con lo establecido en el artículo 110. 2 y 3 LPAP, la preparación y adjudicación, así como la competencia para adoptar los correspondientes actos, se regirán, en primer término, por lo establecido en la normativa de aplicación en lo que afecte al organismo que enajena. El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

En lo no previsto expresamente en este pliego, se estará a lo dispuesto en LPGV y en el TRLS, en las disposiciones básicas y de aplicación supletoria contenidas en la LPAP y, en lo no previstas en las mismas, en lo dispuesto en el Código Civil, en la Ley Hipotecaria y en el Reglamento que desarrolla esta última.

ANEXO I

Listado de las manzanas ubicadas en la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia y objeto de la presente licitación

Las manzanas ubicadas en la ZAL del Puerto de Valencia y objeto de la presente licitación, son: **A-1, B-1, A-2, B-2, F-2, G-2 y A-3** (ver imagen 1):



Imagen 1. Manzanas ubicadas en la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia

Cada una de estas manzanas, están integradas por varias parcelas, conforme al Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Unidad de Ejecución UE-1 aprobado por Resolución de 11 de febrero de 2010, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y vicepresidente tercero del Consell [D.O.C.V. Núm. 6234 / 26.03.2010].

Los proyectos de promotores inmobiliarios que tengan como objeto el desarrollo de una nave modular multi-inquilino, destinada a las actividades descritas en la cláusula 2 del presente pliego, **sólo tendrán cabida en la manzana A3**, sin perjuicio de que un promotor pueda optar al resto de manzanas para construir una o más naves para uno o más clientes finalistas en dicha manzana.

MANZANA	PARCELAS	SUPERFICIE (Registro de la Propiedad)	REFERENCIA CATASTRAL
A-1	A-1.1	8.337,08 m ²	9393901YJ2699C0000IX
	A-1.2	7.813,10 m ²	9393902YJ2699C0000JX
	A-1.3	7.770,63 m ²	9393903YJ2699C0000EX
	A-1.4	7.388,77 m ²	9393904YJ2699C0001DM
	A-1.5	6.991,46 m ²	9393905YJ2699C0000ZX
	TOTAL A-1	38.301,04 m ²	

B-1	B-1.1	6.861,92	9391101YJ2699A0000SR
	B-1.2	6.720,05	9391102YJ2699A0000ZR
	B-1.3	5.125,00	9391103YJ2699A0000UR
	B-1.4	4.883,22	9391104YJ2699A0000HR
	B-1.5	4.694,56	9391105YJ2699A0000WR
	B-1.6	4.013,03	9391106YJ2699A0000AR
	TOTAL B-1	32.297,78 m2	
A-2	A-2.1	3.494,10	9288701YJ2698G0000ZK
	A-2.2	2.739,73	9288702YJ2698G0000UK
	A-2.3	4.237,90	9288703YJ2698G0000HK
	A-2.4	4.428,23	9288704YJ2698G0000WK
	A-2.5	4.651,93	9288705YJ2698G0000AK
	A-2.6	4.877,72	9288706YJ2698G0000BK
	A-2.7	9.640,48	9288707YJ2698G0000YK
	TOTAL A-2	34.070,09 m2	
B-2	B-2.1	5.476,35 m2	9285401YJ2698E0000JM
	B-2.2	8.475,27 m2	9285402YJ2698E0000EM
	B-2.3	9.051,92 m2	9285403YJ2698E0000SM
	B-2.4	9.634,91 m2	9285404YJ2698E0000ZM
	B-2.5	6.962,20 m2	9285405YJ2698E0000UM
	TOTAL B-2	39.600,65 m2	
F-2	F-2.1	3.790,92 m2	9181301YJ2698A0000QP
	F-2.2	4.186,76 m2	9181302YJ2698A0000PP
	F-2.3	4.571,95 m2	9181303YJ2698A0000LP
	F-2.4	4.633,00 m2	9181304YJ2698A0000TP
	F-2.5	4.088,05 m2	9181305YJ2698A0000FP
	F-2.6	3.592,21 m2	9181306YJ2698A0000MP
	TOTAL F-2	24.862,89 m2	

G-2	G-2.1	3.152,23 m2	9380201YJ2698A0000XP
	G-2.2	2.208,25 m2	9380202YJ2698A0000IP
	G-2.3	2.466,66 m2	9380203YJ2698A0000JP
	G-2.4	2.653,70 m2	9380204YJ2698A0000EP
	G-2.5	2.397,64 m2	9380205YJ2698A0000SP
	G-2.6	2.370,47 m2	9380206YJ2698A0000ZP
	G-2.7	2.341,96 m2	9380207YJ2698A0000UP
	G-2.8	2.315,40 m2	9380208YJ2698A0000HP
	G-2.9	2.287,15 m2	9380209YJ2698A0000WP
	G-2.10	2.260,48 m2	9380210YJ2698A0000UP
	G-2.11	2.232,81 m2	9380211YJ2698A0000HP
	G-2.12	2.205,03 m2	9380212YJ2698A0000WP
	G-2.13	2.177,56 m2	9380213YJ2698A0000AP
	G-2.14	2.434,73 m2	9380214YJ2698A0000BP
	TOTAL G-2	33.504,07 m2	
TOTAL A-3		36.363,84 m2	9092801YJ2699A0000MR

Se adjunta, como Apéndice, Descripción de cada una de las manzanas o fincas registrales anteriores.

ANEXO II

“SOBRE Nº 2 – DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER TÉCNICO – ECONÓMICA” relativa al concurso para la constitución de un derecho de superficie sobre la manzana [●] ubicada en la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) del Puerto de Valencia

En este sobre deberá incluirse obligatoriamente, la siguiente documentación:

(1) DECLARACIÓN RESPONSABLE a cumplimentar, únicamente, por:

- a. Aquellas empresas o grupo de empresas pertenecientes a navieras, consignatarias, transitarias, terminalistas y/o transportistas terrestres que pretendan desarrollar en la manzana objeto de la licitación una actividad correspondiente a las descritas en la Cláusula 2 del presente Pliego.
- b. Aquellos promotores inmobiliarios que acrediten promociones cuyo cliente finalista pertenezca a los agentes citados en el apartado 1. a) anterior.

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

[NOMBRE Y APELLIDOS], con [TIPO DE DOCUMENTO IDENTIFICATIVO] número [NÚMERO DEL DOCUMENTO IDENTIFICATIVO], actuando

- En nombre propio
- En condición de [ADMINISTRADOR/APODERADO SOLIDARIO/APODERADO MANCOMUNADO] representación de [RAZÓN SOCIAL DEL TERCERO], con CIF [CIF], conforme consta en la escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de [INDICAR] con fecha de [INDICAR] y número de protocolo [INDICAR], poder que se declara vigente y suficiente, por comprenderse entre las facultades otorgadas la de [INDICAR].

DECLARO

- a. **Que mi empresa o grupo de empresas se considera incluida dentro de la figura de:** naviera / consignataria/ transitaria/ terminalista/ transportista terrestre.
- b. **Que mi empresa o grupo de empresas pretenden desarrollar en la manzana objeto de la licitación una actividad correspondiente a las Descritas en la Cláusula Segunda del citado Pliego de Condiciones.**

- c. **Que los motivos que acreditan que el proyecto a desarrollar tiene una vinculación con el tráfico marítimo son los siguientes:**

En caso de tratarse de un promotor inmobiliario, la declaración responsable quedaría:

DECLARO, COMO PROMOTOR INMOBILIARIO

- a. **Que el cliente/s finalista/s que se implante/n en la manzana objeto de la licitación se considera/n incluido dentro de la figura de: naviera / consignataria/ transitaria/ terminalista/ transportista terrestre.**
- b. **Que el/ los cliente/s finalista/s que se implante/n en la manzana objeto de la licitación pretende/n desarrollar en la manzana objeto de la licitación una/s actividad/es correspondiente/s a las Descritas en la Cláusula Segunda del citado Pliego de Condiciones.**
- c. **Que los motivos que acreditan que el proyecto a desarrollar tiene una vinculación con el tráfico marítimo son los siguientes:**

(2) PLAN TÉCNICO Y DE INVERSIÓN, integrado por los siguientes documentos:

- a. MEMORIA TÉCNICA DE LA ACTIVIDAD, que deberá incluir:

I. RAZÓN SOCIAL Y TITULAR/ PETICIONARIO:

Razón social:

CIF:

Dirección:

II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:

II. 1. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Breve descripción, indicando superficie aproximada de nave/ almacén/ silo vertical..., campa, edificio de oficinas anexo o integrado, etc.

II. 2. ACTIVIDAD:

II.2.1. Características: almacenaje y distribución, consolidación/ desconsolidación de carga, almacenaje a temperatura controlada, etc.

II.2.2. Maquinaria prevista/ mecanización

II.2.3. Clasificación de la Actividad (conforme a la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana):

III. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- Manzana y Superficie Suelo:
- Construcciones previstas:

		Superficie suelo	Superficie techo	Edificabilidad	Altura de cornisa
CONSTRUCCIONES	Nave logística				
	Oficinas (SI /NO)				
	Taller				
	Otras instalaciones (comedor/ cantina, vestuarios, otros)				
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA					

- Ocupación de la manzana (%):
- Nº de muelles:
- Condiciones estéticas: *acabados, imagen corporativa, etc.*

IV. CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO 2267/2004, DE 3 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES:

IV. 1. CONFIGURACIÓN Y UBICACIÓN CON RELACIÓN A SU ENTORNO

IV. 2. NIVEL DE RIESGO INTRÍNSECO

V. REQUERIMIENTOS DE LA INSTALACIÓN RESPECTO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES:

REQUERIMIENTOS DE LA INSTALACIÓN	
Electricidad	W/ m ²
Agua potable	l/s x ha
Comunicaciones	
Otros	

VI. OTRAS CUESTIONES DE INTERÉS:

Asimismo, se presentará:

- Plan de Obra
- Planos
- Presupuesto
- Y Declaración responsable del licitador indicando que **DECLARA QUE ES CONOCEDOR DE LA ORDENACION URBANÍSTICA DEL ÁMBITO.**

b. CRONOGRAMA DE INVERSIONES Y JUSTIFICACIÓN

El licitador deberá presentar un cronograma de inversiones suficientemente justificado e incluir un programa de inversiones por reposición de activos y de otras necesidades vinculadas a la conservación e implementación de medidas de seguridad.

(3) MEMORIA DE IMPACTO SOCIO- ECONÓMICO

El licitador deberá presentar una Memoria de Impacto Socio- Económico donde quede debidamente justificado el impacto socio – económico de la actuación, centrándose, de forma concreta, en la creación de nuevos puestos de trabajo, especialmente en aquellos colectivos con alto riesgo de exclusión social, parados de larga duración y en la sociedad y comunidad en la que la ZAL está ubicada, así como aquellas actuaciones que potencien la igual de género, etc.

(4) PLAN MEDIOAMBIENTAL

El licitador deberá presentar su Plan Medioambiental, con objeto de que la actividad que se desarrolle, se posicione a la vanguardia de las exigencias legales y sociales.

Asimismo, se incluirán las medidas de mejora ambiental complementarias ofertadas por el licitador, tales como:

- a. La adopción de medidas que contribuyan a la reducción del CO₂ equivalente y/o consumo energético de las instalaciones.
- b. La propuesta de empleo de fuentes de energía alternativa (paneles solares, energías renovables, etc.).
- c. El compromiso de implementar medidas que contribuyan al cuidado medioambiental a través de la eficiencia energética y de la sostenibilidad: certificado BREEAM, LEED, VERDE o equivalentes.

(5) OFERTA ECONÓMICA

El licitador deberá presentar una oferta económica que contendrá los siguientes aspectos:

- 1) Canon máximo ofertado y cuyo formato será el recogido en el Anexo IV [Cláusula Sexta, b).(1)].
- 2) Descripción de las inversiones a realizar y acreditación de lo establecido en la [Cláusula Sexta, b).(2)].

ANEXO III

Modelo declaración responsable para concurrir a la licitación por concurso

[●]

[●] (nombre y apellidos), con DNI núm [●], actuando en (nombre propio o representación de [●]), con domicilio en [●], calle [●], teléfono de contacto [●], correo electrónico de contacto [●], enterado del pliego de condiciones que rige la constitución de derechos de superficie mediante concurso núm [●], estando interesado en licitar al inmueble identificado [●],

DECLARO:

- Que teniendo capacidad de obrar con arreglo a las normas civiles, deseo tomar parte en el concurso [●], convocado para la constitución de derecho de superficie del inmueble identificado como [●].

- Que conozco y acepto en todos sus términos el pliego de condiciones generales que rige la contratación, sin reserva alguna a las normas contenidas en el mismo.

- Que a través de la información contenida en el pliego de condiciones del concurso y de la comprobación efectuada por mí, he podido conocer la completa situación física y jurídica del inmueble y cuantos derechos, usos y aprovechamiento y cargas o gravámenes le son inherentes así como la información urbanística que afecta al mismo. En consecuencia, renuncio a cualquier reclamación que, en su caso de resultar adjudicatario, pudiera formular derivada de aquellos conceptos.

- Que señalo como medio preferente para realizar las notificaciones y, en su caso, la solicitud de subsanación a que se refiere la condición octava del pliego, la siguiente dirección de correo electrónico [●].

- No estar incurso en ninguna de las prohibiciones de adquirir establecidas en el artículo 1459 del Código Civil. Ni encontrarse en alguno de los supuestos de abstención y recusación previstos para los peritos en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

- No encontrarse en tramitación de concurso, o haber sido declarado insolvente en cualquier procedimiento, o sujeto a intervención judicial o inhabilitado conforme a la legislación vigente en materia concursal, así como de no incurrir en ninguna situación de incompatibilidad según la normativa específica aplicable.

- Y para que así conste en la referida convocatoria, expido la presente.

[●], [●] de [●] de 20[●].

Fdo. [●]

ANEXO IV

Oferta económica del concurso núm [●]

[●] (nombre y apellidos), con DNI núm [●], actuando en (nombre propio o representación de [●]), con domicilio en [●], calle [●], teléfono de contacto [●], enterado del pliego de condiciones que rige la constitución de derecho de superficie sobre el inmueble identificado como [●], estando interesado en la constitución del mismo que se describe en el Anexo I con la identificado expuesta, oferta lo siguiente:

- Canon mensual (euros/m2/mes)
- Inversión del proyecto (IVA excluido) desglosada de la siguiente forma:

Año	1	2	3	...	15	TOTAL
Inversión en Obras (€)						
Inversión en Equipamiento y Maquinaria (€)						

[●], [●] de [●] de 20[●].

Fdo. [●]



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DERECHO DE SUPERFICIE Urbano y urbanístico.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
PARTE PRIMERA	18
El derecho de superficie en el derecho privado.	18
Capítulo 1. El Derecho de superficie.	18
1. El derecho de superficie.	18
2. Naturaleza jurídica del derecho de superficie.	19
3. Elementos constitutivos del derecho de superficie (concedente y el concesionario o superficiario).	20
a. Elementos personales para su constitución.	20
➤ Concedente y el concesionario o superficiario.	20
Arrendamiento superficiario	20
b. Elementos reales (suelo o subsuelo, precio y construcción).	21
El suelo o subsuelo.	21
La construcción.	21
El precio o canon.	21
c. El plazo.	22
d. Elementos formales	22
Titulo público. Escritura pública.	22
Plazo de duración	23
Canon o precio que haya de satisfacer el superficiario.	23
Plazo señalado para realizar la edificación	23
Pactos relativos a la realización de actos de disposición por el superficiario.	23
Garantías de trascendencia real	23
Inscripción en el Registro como requisito constitutivo.	23
4. Modos adquisitivos del derecho de superficie.	23
a. Supuestos generales de adquisición del derecho de superficie.	23
b. Supuestos particulares de adquisición del derecho de superficie.	24
Usucapión o prescripción adquisitiva.	24
Arrendamiento	26
Compraventa	26
Construcción extralimitada como medio de constitución del derecho de superficie	26
5. La concesión administrativa del derecho de superficie. Su efecto en política de vivienda.	27
➤ Su finalidad ha de ser la construcción de viviendas de protección pública o destinadas a otros usos de interés social.	27
6. Derechos y obligaciones	27
a. Derechos y obligaciones del concedente.	27
Derecho a percibir la oportuna contraprestación, cuando fuera onerosa la concesión y no gratuita.	28
Derecho de reversión, al cumplirse el plazo pactado.	28
Derechos de tanteo y retracto.	28
Derechos dominicales.	28
Contribuciones.	28
Mejoras.	28
Construcción, uso y conservación de lo edificado.	28
Derecho de que se edifique en el plazo y modo convenidos.	28
Derecho a exigir la aplicación de la legislación de propiedad horizontal, al dividirla en elementos comunes una vez construido el edificio, en todo o en parte.	28
b. Derechos y obligaciones del Superficiario.	28
Derecho de construcción.	28



Derecho de plantación. _____	28
Derecho de conservar lo construido. _____	29
Derecho de reconstrucción. _____	29
Derecho de levantar nuevas construcciones sobre lo ya edificado. _____	29
Derechos de tanteo y retracto. _____	29
Derecho de disposición. _____	29
Derecho de saneamiento. _____	29
Derecho de indemnización. _____	29
Obligación de pagar el canon. _____	29
Contribuciones y arbitrios. _____	29
Derecho de redención. _____	29
La constitución de sub-superficies. _____	29
Derecho al uso de las partes del suelo no necesarias para la edificación. _____	29
Derecho de preferencia a la renovación. _____	30
7. La hipoteca del derecho de superficie. _____	30
8. Condicionantes en la edificación a realizar en un derecho de superficie. _____	30
9. Causas de extinción del derecho de superficie. _____	31
a. Plazo _____	31
b. Efectos de la extinción del plazo. _____	31
c. Destrucción de lo edificado en base al derecho de superficie _____	32
d. Otras causas. _____	32
Renuncia o abandono. _____	32
Infracción por el concesionario de su deber de construir en el plazo pactado. _____	33
Expropiación forzosa. _____	33
Incumplimiento de condiciones resolutorias. _____	33
Prescripción extintiva. _____	33
TALLER DE TRABAJO _____	34
Derecho de superficie para edificar. _____	34
1. Sujetos del derecho de superficie. _____	34
2. Objeto _____	34
a. La finca _____	34
b. Referencia al vuelo o subsuelo de un terreno _____	35
c. Constitución de superficie en parte de una finca y parcelación urbanística. _____	37
Capítulo 2. La insuficiente regulación del Derecho de Superficie en el Código Civil. _____	41
1. ¿Cómo regular el derecho de superficie desde el derecho privado? Código Civil. _	41
2. Razones para rechazar la servidumbre. _____	42
3. Diferencia de los censos. _____	44
Capítulo 3. El derecho de superficie en el ámbito civil. _____	48
1. Antecedentes legales. _____	48
2. Concepto del derecho de superficie. _____	52
a. Derecho real. _____	52
b. Normativa. _____	53
c. Naturaleza de la inscripción. _____	53
3. Requisitos del derecho de superficie. _____	56
a. Duración. _____	56
b. Contraprestación. Canon o precio. _____	56
4. Reversión al propietario. _____	57
5. Plazo de edificación. _____	58



6. Actos de disposición por el superficiario. _____	59
7. Garantías. Condición resolutoria del derecho de superficie. _____	61
8. Obra nueva. _____	62
10. Derecho de superficie sobre edificio en régimen de propiedad horizontal. _____	63
11. Extinción y cancelación del derecho de superficie. _____	64
a. Por plazo. _____	65
b. Relacionado con la edificación. _____	66
c. Otras causas. _____	67
TALLER DE TRABAJO _____	69
La permuta de subsuelo por obra. _____	69
Capítulo 4. Derecho de superficie sobre edificio en régimen de propiedad horizontal. _____	73
1. El derecho de superficie y la Propiedad Horizontal _____	73
2. Derecho de superficie sobre edificio en régimen de propiedad horizontal. _____	74
3. Derecho de superficie concedido por Comunidades de Vecinos. _____	76
TALLER DE TRABAJO _____	82
El derecho de superficie como modo de propiedad horizontal atípica y el régimen especial del subsuelo relacionado con el derecho de superficie. _____	82
1. El derecho de superficie puede definirse como un derecho real. _____	82
2. La propiedad superficiaria. _____	84
3. La doble regulación civil/hipotecaria y urbanística del derecho de superficie. _____	89
4. El caso especial del subsuelo: aparcamientos subterráneos en suelo público tras su desafectación. _____	94
Capítulo 5. El derecho de superficie y el derecho de sobreelevación. _____	103
1. El derecho de superficie y el derecho de sobreelevación. _____	103
2. Diferencias entre el derecho de superficie y el derecho de vuelo. _____	104
TALLER DE TRABAJO _____	116
Derecho de vuelo. _____	116
1. Concepto del derecho de vuelo. _____	116
2. Normativa aplicable _____	117
3. Clases de derecho de vuelo. _____	117
4. Formas de constitución. _____	118
5. Requisitos del título y de la inscripción. _____	120
a. Las cuotas de las nuevas plantas. _____	120
b. La determinación de las nuevas plantas. _____	121
c. El plazo del derecho de vuelo. _____	121
d. Las normas del régimen de comunidad. _____	122
6. Constitución. _____	122
7. Elementos personales. _____	123
8. Elementos reales. _____	123
9. Elementos formales. _____	123



10. Elemento temporal.	123
11. Contenido	124
a. El titular del vuelo.	124
Derechos	124
Obligaciones	124
b. El concedente del derecho.	124
Derechos	124
Obligaciones	124
12. Extinción.	124
a. Transcurso del plazo.	125
b. La extinción por reunirse en una misma persona propiedad y vuelo (confusión).	126
13. Integración del vuelo en la propiedad horizontal	127
Consolidación del derecho de vuelo.	127
Capítulo 6. Supuesto especial en Cataluña.	130
Derecho de superficie.	130
Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a derechos reales.	131
1. El derecho de superficie.	131
Concepto.	131
Clases.	131
Constitución.	131
Régimen jurídico voluntario.	132
Régimen legal.	133
Extinción.	133
2. El derecho de vuelo en Cataluña.	134
Concepto.	134
Constitución.	135
Legitimación en orden a la constitución.	136
Transmisibilidad.	137
Ejercicio del derecho de vuelo.	137
Extinción del derecho de vuelo.	138
3. La sobreelevación, subedificación o edificación en las fincas divididas en régimen de la propiedad horizontal	139
PARTE SEGUNDA.	142
¿Cómo constituir el derecho de superficie?	142
Capítulo 7. Naturaleza del derecho de superficie.	142
1. Pluralidad de títulos con cláusula superficiaria.	142
2. Los distintos títulos superficiarios.	143
TALLER DE TRABAJO.	146
El derecho de superficie con opción a compra. (El caso de la sociedad de leasing y el diferente compra por promotor al ayuntamiento del derecho de superficie con opción a compra).	146
TALLER DE TRABAJO	148
La constitución del derecho de superficie para edificar supermercados. El ejemplo de Lidl.	148
1. El derecho de superficie es una buena solución para promover un supermercado.	148
2. La sentencia que clarificó la venta de una parcela para supermercado con un presunto derecho de superficie.	148
El error de escritura de división horizontal tumbada, con el objeto de obtener una finca edificable	



de propiedad horizontal tumbada, con su correspondiente derecho de vuelo para un supermercado. _____	148
Capítulo 8. Requisitos. _____	158
1. Elementos personales. _____	158
El concedente _____	158
El superficiario _____	158
2. Elementos objetivos. _____	158
3. Requisitos formales: inscripción registral. _____	159
CHECK-LIST _____	162
Desarrollar precauciones. _____	162
Requisitos de constitución del derecho de superficie _____	162
1. Formalización en escritura pública. Contenido. _____	162
Plazo máximo de duración. _____	162
2. Inscripción en el registro de la propiedad, como requisito constitutivo de eficacia. _____	162
3. Contenido _____	163
a. El Concedente del derecho. _____	163
Obligaciones _____	163
Derechos _____	163
b. El superficiario _____	163
Obligaciones _____	163
Derechos _____	163
4. Extinción _____	164
a. Causas comunes a otros derechos reales. _____	164
b. Causas específicas del derecho de superficie. _____	164
Capítulo 9. El derecho de superficie en el Reglamento Hipotecario. _____	165
1. Introducción. _____	165
2. Derecho de superficie y "lo que queda del art. 16 del Reglamento Hipotecario". _____	166
TALLER DE TRABAJO. _____	168
Los promotores inmobiliarios de vivienda en derecho de superficie ya puede ser financiados. Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero _____	168
TALLER DE TRABAJO. _____	170
¿Embargo del derecho de superficie? _____	170
TALLER DE TRABAJO. _____	173
¿Por qué es mejor inscribir en el Registro de la Propiedad? _____	173
TALLER DE TRABAJO _____	177
El Derecho de Superficie de una instalación fotovoltaica es inscribible en el Registro de la Propiedad. _____	177
Capítulo 10. Contenido del derecho del derecho de superficie. _____	189
1. Libertad de pactos en el derecho de superficie. _____	189
2. Derechos y Obligaciones. _____	190
a. Del concedente. _____	190
En relación al subsuelo _____	190
En relación al suelo _____	190



En relación a la construcción	190
b. Del superficiario.	190
Derechos	190
➤ Derecho de goce sobre la finca ajena.	190
➤ Derecho de propiedad de la construcción superficiaria.	190
➤ Construcción de la edificación.	190
➤ Derecho de preferencia a la renovación y derecho a la indemnización tras la reversión.	190
Obligaciones	191
➤ Utilización del suelo y de la construcción de acuerdo con los fines pactados	191
➤ Pago de las contribuciones e impuestos relativos a la construcción.	191
CHECK-LIST	192
1. Derechos y obligaciones del concedente.	192
Derechos	192
Obligaciones	192
2. Derechos y obligaciones del superficiario.	192
Derechos	192
Obligaciones	193
PARTE TERCERA.	194
Clases de Derecho de Superficie.	194
Capítulo 11. Clases de derecho de superficie.	194
1. Modalidades típicas.	194
a. Modalidad urbana.	194
b. Urbanística	194
2. El derecho de superficie sobre inmuebles ya construidos.	195
3. Suelo construido o sin edificar.	195
a. Derecho de vuelo sobre un solar no construido.	195
b. Atribución de cuota en propiedad horizontal.	196
TALLER DE TRABAJO	198
Caso práctico. Adjudicación de suelo industrial a cambio de la urbanización de unos terrenos, asumir la construcción de las naves y abonar un canon. Resolución posterior por incumplimiento.	198
Capítulo 12. Derecho de superficie como solución a la vivienda protegida.	200
1. El derecho de superficie para promover vivienda protegida.	200
2. El modelo de autofinanciación de la vivienda protegida en régimen de derecho de superficie.	200
3. Transmisión del derecho de superficie en VPO	201
Modelo intermedio entre la promoción de vivienda protegida para venta y para alquiler: la promoción para transmisión del derecho de superficie.	201
4. La autorización excepcional para la venta del suelo sobre el que se encuentran construidas en derecho de superficie determinadas viviendas de protección oficial.	205
• ANEXO I. SISTEMA DE VALORACIÓN.	206
• ANEXO II. MODELO DE SOLICITUD.	206
• ANEXO III. INGRESOS DE LAS PERSONAS SOLICITANTES.	206
ANEXO I. SISTEMA DE VALORACIÓN.	209
ANEXO II. MODELO DE SOLICITUD.	210
ANEXO III. INGRESOS DE LAS PERSONAS SOLICITANTES.	211
TALLER DE TRABAJO	212



Folleto de venta de VPO municipal mediante derecho de superficie en Barcelona. _	212
TALLER DE TRABAJO _____	214
Ejemplo de concurso en Madrid de dos parcelas de titularidad municipal cedidas a cooperativas de vivienda en régimen de derecho de superficie durante 75 años, para destinarlas a la construcción de 139 viviendas protegidas en los distritos de Carabanchel y Puente de Vallecas. _____	214
TALLER DE TRABAJO _____	217
Ejemplo en la Comunidad Valenciana de transmisión onerosa mediante constitución del derecho de superficie de parcelas para la promoción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso a favor de cooperativas de viviendas. _____	217
TALLER DE TRABAJO _____	219
Ejemplo de Memoria justificativa del expediente para la enajenación del derecho de superficie de dos parcelas de suelo propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, destinadas a la promoción, construcción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso en favor de cooperativas de viviendas y entidades sin ánimo de lucro. (contrato patrimonial). _____	219
TALLER DE TRABAJO _____	225
Una práctica muy común: vender el suelo a los superficiarios de vivienda protegida para que mantengan la propiedad. _____	225
Caso práctico. País Vasco. Venta de suelos cedidos en derecho de superficie. Enajenación onerosa del suelo de una serie de inmuebles edificados en derecho de superficie. _____	225
PARTE CUARTA. _____	227
El derecho de superficie desde su perspectiva urbanística. _____	227
Capítulo 13. El Derecho de superficie en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. _____	227
1. Antecedentes históricos. _____	229
2. Debate parlamentario de la Ley 8/2007. _____	232
3. El derecho de superficie. _____	233
a. Derecho real sobre rasante, sobreedificación, vuelo y subsuelo. _____	233
b. Régimen legal. _____	234
c. Elementos personales. _____	234
d. Contraprestación económica o gratuidad. _____	234
e. Elementos formales. _____	234
f. Límite temporal. _____	234
g. Transmisión. _____	235
g. Propiedad horizontal y gravámenes. _____	235
h. Extinción del derecho de superficie. _____	235
TALLER DE TRABAJO. _____	237
El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y la inscripción constitutiva del Derecho de Superficie. _____	237
TALLER DE TRABAJO _____	245
DICTAMEN de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid sobre intención del Ayuntamiento de sacar, nuevamente a concurso, la adjudicación del derecho de superficie que se pretende resolver. _____	245
CHECK-LIST _____	270



1. La regulación del derecho de superficie en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y la inscripción constitutiva del Derecho de Superficie. __	270
2. Características registrales y plazos en la Ley del suelo. _____	272
a. El derecho de superficie es transmisible y gravable con las limitaciones fijadas al constituirlo.	272
b. Construir en régimen de propiedad horizontal. _____	272
c. Causas de extinción. _____	272
Transcurso del plazo de duración del derecho de superficie _____	272
Resolución del título constitutivo. _____	273
Consolidación del derecho de superficie y el dominio del suelo. _____	273
3. Las diferencias de Cataluña y Navarra. _____	273
Capítulo 14. El derecho de superficie en la normativa autonómica. _____	274
Andalucía _____	274
Aragón _____	275
Asturias _____	276
Balears _____	278
Cantabria _____	279
Castilla - León _____	280
Castilla-La Mancha _____	281
Cataluña _____	282
Extremadura _____	285
Galicia _____	286
Madrid _____	287
Murcia _____	288
Navarra _____	289
País Vasco _____	291
Rioja _____	293
C. Valenciana _____	294
PARTE QUINTA _____	296
El derecho de superficie y el subsuelo. _____	296
Capítulo 15. Subsuelo y derecho de superficie. _____	296
1. Utilización edificatoria del subsuelo urbano. _____	296
2. El subsuelo en el urbanismo autonómico. _____	298
3. Transmisión de derechos del subsuelo en relación al derecho de superficie y derechos distintos a la propiedad. _____	300
a. La servidumbre para la atribución de utilidades limitadas del subsuelo. _____	300
b. Actuaciones relativas al subsuelo de las que no se derive perjuicio alguno para el propietario y sin necesidad de constituir la correspondiente servidumbre _____	300
c. Atribución a terceros de facultades de edificación en el subsuelo integrante del derecho de propiedad privada del suelo. _____	302
1. El Derecho de Superficie _____	302
a. Derecho real sobre rasante, sobreedificación, vuelo y subsuelo. _____	302
b. Régimen legal. _____	303
c. Elementos personales. _____	303



d. Contraprestación económica o gratuidad. _____	303
e. Elementos formales. _____	303
f. Límite temporal. _____	304
g. Transmisión. _____	304
g. Propiedad horizontal y gravámenes. _____	304
h. Extinción del derecho de superficie. _____	304
2. Otros derechos reales limitados aplicables a la utilización del subsuelo. _____	305
3. El derecho de vuelo o subsuelo y su articulación con la Propiedad Horizontal. _____	306
4. La comunidad en relación con el suelo y la distribución entre los copropietarios de los espacios situados sobre y bajo el mismo. _____	308
5. La segregación del subsuelo. _____	308
Capítulo 16. Perspectiva del derecho de superficie como suelo público. _____	311
1. El subsuelo público (de propiedad pública). _____	311
2. El subsuelo público de propiedad privada. Desafectación. _____	312
3. Transmisiones de derechos sobre el subsuelo. _____	319
4. La permuta de subsuelo por obra. _____	320
PARTE SEXTA _____	324
Fiscalidad del Derecho de Superficie. _____	324
Capítulo 17. Aspectos fiscales. _____	324
1. Fiscalidad del derecho de superficie. _____	324
2. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. _____	325
Contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.	325
3. El derecho de superficie en el IRPF. _____	326
a. Rendimiento capital inmobiliario. _____	327
b. Reducción. _____	327
c. Imputación temporal. _____	327
d. No retenciones IRPF. _____	327
4. El derecho de superficie y el Impuesto de sociedades. _____	327
a. El importe del ingreso consistirá en el valor actual de la construcción o edificación, más, en su caso, cualquier pago inicial o canon periódico que se vaya a percibir. _____	328
b. Inmovilizado material, al que se le aplicarán las amortizaciones correspondientes, de acuerdo con la duración del derecho de superficie. _____	328
c. Las retribuciones obtenidas en contraprestación de la constitución del derecho de superficie no están sujetas a retención del Impuesto sobre Sociedades. _____	328
d. La transmisión de un inmovilizado intangible asociado al terreno. _____	329
e. Gastos deducibles en Impuesto de Sociedades _____	329
Canon Anual. _____	329
Amortización inmobiliaria. _____	329
La reversión a los propietarios _____	329
5. Fiscalidad del derecho de superficie en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) (en caso de tráfico empresarial). _____	329
Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) _____	329
Derecho sujeto y no exento al IVA, tanto que el superficiante sea una entidad mercantil, como si se trata de una persona física, que tendrá la condición de empresario o profesional _____	330
La constitución del derecho de superficie no estará exenta. _____	330
Sujeto al impuesto. _____	330
Devengo. _____	330
Exención y Renuncia. _____	331



Base imponible _____	331
Tipo general _____	331
El IVA se devengará en el momento de la constitución del derecho de superficie, no en el de la entrega de las viviendas. _____	332
Base imponible de la operación (valor de mercado del derecho de superficie el que habrá de tomarse como base imponible en su constitución a favor del superficiario, periodificándose su importe). _____	333
6. Fiscalidad del derecho de superficie en el Impuesto de transmisiones patrimoniales y Actos jurídicos documentados (ITPAJD). _____	333
a. La constitución de derechos de superficie para la construcción de edificios en régimen de VPO, y el otorgamiento de escrituras públicas con este fin, son operaciones exentas del impuesto por el doble concepto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados _____	333
La constitución de un derecho de superficie está exenta de ITP y AJD cuando se destine a la construcción de Viviendas de Protección Oficial. _____	333
b. Actos Jurídicos documentados (AJD). _____	333
Cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados. _____	333
El sujeto pasivo del impuesto será la empresa que adquiere el derecho de superficie. _	334
7. El derecho de superficie en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). _____	334
8. El derecho de superficie y la plusvalía municipal. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos. _____	334
TALLER DE TRABAJO _____	335
Contabilización del derecho de superficie. _____	335
El inmueble construido sobre el suelo cedido tendrá la consideración de inmovilizado material, según lo estipulado en el PGC Norma de registro y valoración _____	335
TALLER DE TRABAJO _____	355
El IVA en el otorgamiento de la escritura del derecho de superficie. _____	355
TALLER DE TRABAJO _____	356
El Tribunal Económico-Administrativo Central unifica criterio si habiendo un Ayuntamiento otorgado derechos de superficie a diversas cooperativas adjudicatarias sobre determinadas parcelas municipales para la construcción de viviendas de protección oficial y habiendo dichas cooperativas adjudicado el dominio superficiario de cada finca resultante -vivienda, plaza de garaje, local o trastero- a sus respectivos cooperativistas, la transmisión posterior por el Ayuntamiento a los superficiarios de la parte del suelo imputable a sus correspondientes fincas debe tributar en el IVA al tipo general o al tipo reducido - o al superreducido en su caso-. _____	356
TALLER DE TRABAJO. _____	360
Repercusión del IVA en derecho de superficie. _____	360
1. Propietario del terreno _____	361
a. Hecho imponible _____	361
b. Sujeto pasivo _____	362
c. Devengo _____	362
d. Base imponible _____	363
e. Deducibilidad de las cuotas de IVA repercutidas por el superficiario _____	364
2. Superficiario. _____	366
a. Hecho imponible _____	366
b. Sujeto pasivo _____	370
c. Devengo _____	370
d. Base imponible _____	371
3. Sujeción al IVA de la constitución de derechos de superficie y tributación para el propietario del solar. _____	371



TALLER DE TRABAJO	375
Sujeción al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) de la constitución del derecho de superficie.	375
1. Devengo del IVA en la constitución del derecho de superficie.	376
2. Base imponible del IVA en la constitución del derecho de superficie.	377
3. El IVA en la reversión de la construcción o edificación realizada por el superficiario y su posible exención.	378
4. Devengo y base imponible del IVA en la reversión de la construcción o edificación realizada por el superficiario.	378
5. Exención del IVA de la entrega del bien.	379
6. Inversión del sujeto pasivo.	380
TALLER DE TRABAJO	381
Sujeción al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) si el superficiario arrendase al propietario la finca la construcción o edificación realizada por aquél.	381
TALLER DE TRABAJO.	383
Obligación del superficiario de emitir factura a la consultante en concepto de renta por el arrendamiento de las viviendas afectas al derecho de superficie.	383
TALLER DE TRABAJO.	388
Derecho de superficie recalificado en permuta	388
TALLER DE TRABAJO.	390
El Derecho de superficie. Impuesto sobre el Valor Añadido e Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	390
TALLER DE TRABAJO	392
El impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) en la concesión del derecho de superficie para la construcción en terreno público, explotación y gestión de una residencia universitaria.	392
TALLER DE TRABAJO	400
Determinación de la tributación en el impuesto sobre actos jurídicos documentados AJD de la constitución del derecho de superficie.	400
AJD en la extinción del derecho de superficie.	401
TALLER DE TRABAJO.	402
Consultas de la Dirección Gral. De Tributos.	402
TALLER DE TRABAJO	432
Caso práctico de contabilidad. Tratamiento contable de la contraprestación por la constitución de un derecho de superficie.	432
PARTE SÉPTIMA.	441
Formularios.	441
1. Contrato privado de cesión de terrenos bajo derecho de superficie.	441
2. Escritura de constitución de derecho de superficie.	444
Modelo 1.	444
Modelo 2.	450
Modelo 3	455
Modelo 4	461



Modelo 5 _____	462
3. Escritura de constitución de derecho de superficie por Ayuntamiento _____	464
Modelo 1 _____	464
Modelo 2 _____	466
4. Escritura de declaración de obra nueva con derecho de vuelo. _____	472
5. Caso real. Contrato de compraventa de vivienda de protección pública en derecho de superficie. _____	475
PRIMERA.- OBJETO Y CONSENTIMIENTO. _____	477
SEGUNDA.- PRECIO. _____	477
TERCERA.- FORMA DE PAGO. _____	478
CUARTA.- CARGAS. _____	479
QUINTA.- REQUISITOS DE LA PARTE COMPRADORA. _____	480
SEXTA.- GASTOS E IMPUESTOS. _____	480
SÉPTIMA.- CLÁUSULAS OBLIGATORIAS. _____	480
OCTAVA.- NOTIFICACIÓN FEHACIENTE. _____	482
NOVENA.- JURISDICCIÓN. _____	482
PARTE OCTAVA. _____	484
Formularios. Expedientes administrativos. _____	484
1. Expediente administrativo municipal de derecho de superficie dentro del Patrimonio Municipal del Suelo. _____	484
2. El derecho de superficie licitado a favor de promotor para a la construcción y venta en régimen de propiedad superficiaria de edificios de viviendas, garajes y trasteros todas ellas sometidas al régimen de Viviendas de Protección Oficial. _	487
Pliego de condiciones para la adjudicación y cesión del derecho de superficie construcción y venta en régimen de propiedad superficiaria de edificios de viviendas, garajes y trasteros todas ellas sometidas al régimen de Viviendas de Protección Oficial. _____	487
Artículo primero: objeto del contrato. _____	487
Artículo segundo: parcelas objeto de adjudicación _____	487
Artículo tercero: derecho de superficie de las parcelas "E" y "F" _____	489
Artículo cuarto: régimen de cesión de las parcelas derecho de superficie. _____	489
Artículo quinto: cargas de urbanización. _____	489
Artículo sexto: condiciones de los edificios. _____	489
Artículo séptimo: tributos _____	490
Artículo octavo: condiciones de la cesión del derecho superficie _____	490
Artículo noveno: adjudicatarios finales de las VPO y Anejos. _____	491
Artículo décimo: precio de venta de las vpo y anejos de las parcelas "E" y "F" _____	491
Artículo undécimo: precio de licitación _____	491
Artículo duodécimo: criterios de adjudicación _____	491
Artículo decimotercero: proposiciones, documentos y plazo de presentación _____	492
Artículo decimocuarto: garantías. _____	495
Artículo decimoquinto: apertura de plicas. _____	496
Artículo decimosexto: pago del precio y documentos exigidos al adjudicatario. _____	497
Artículo decimoséptimo: cesión y constitución del derecho de superficie. _____	497
Artículo decimoctavo: cuerpo cierto. _____	497
Artículo decimonoveno: gastos _____	497
Artículo vigésimo: proyectos y dirección facultativa de obra. _____	497
Artículo vigesimoprimer: plazos de ejecución. _____	498
Artículo vigesimosegundo: cartel _____	499
Artículo vigesimotercero: transmisión del derecho de superficie a otra empresa _____	499
Artículo vigesimocuarto: modificación del contrato. _____	499
Artículo vigesimoquinto: resolución del contrato. _____	499
Artículo vigesimosexto: jurisdicción competente. _____	500
Anejo I _____	500
Condiciones del derecho de superficie. _____	500
Anejo II _____	501
Condiciones técnicas de los edificios _____	501



Anejo III	505
Compromiso de contrato.	505
3. Pliego de condiciones económico-administrativas y técnicas, que han de regir en el concurso para la constitución del derecho de superficie sobre una parcela municipal.	508
I.- Objeto del concurso y condiciones generales.	508
II.- Contenido del derecho de superficie.	512
III.- Formalidades del concurso.	515
Sobre nº1: "Documentación Administrativa"	516
Sobre nº 2: "Documentación Técnica"	517
Sobre nº 3: "Proposición económica"	518
IV.- Formalización del contrato.	522
Será a cargo y costa del adjudicatario cuantas autorizaciones administrativas sean necesarias para su legalización y funcionamiento.	523
V.- Ejecución de las obras de construcción.	524
VI.- Explotación de las instalaciones.	524
VII.- Régimen sancionador.	526
Cláusula 31ª.- Naturaleza y Régimen jurídico del contrato.-	528
4. Pliego de cláusulas administrativas particulares para la constitución del derecho de superficie sobre la parcela propiedad municipal situada bajo el subsuelo	530
5. Aceptación por una Comunidad Autónoma de un derecho de superficie, constituido por el Ayuntamiento sobre una parcela para la construcción de un Instituto de Educación Secundaria.	566
6. Caso real. Pliego de condiciones para la presentación de ofertas de compra, opción de compra y derecho de superficie de suelo industrial, terciario o dotacional titularidad de empresa pública de suelo de una Comunidad Autónoma.	570
7. Caso real. Pliego de cláusulas jurídico administrativas para adjudicación de un Derecho de superficie para la construcción y gestión de un centro de educación infantil.	612
8. Caso real. Pliego de cláusulas económico-administrativas para la constitución y concesión mediante concurso de un derecho de superficie sobre parte de los terrenos de la finca municipal para la construcción y explotación de una residencia para la tercera edad.	629
9. Caso real. Pliego de condiciones particulares para la constitución y cesión de un derecho de superficie a título oneroso sobre rasante, vuelo y subsuelo de parcela municipal, para la construcción y explotación de edificaciones en las que se materialicen los usos dotacionales.	653
10. Caso real. Contrato de constitución de un Derecho de superficie sobre un hotel. Pliego de condiciones administrativas.	703
1. Disposiciones generales	703
1.1. Régimen jurídico	703
1.2. Perfil del contratante.	703
1.3. Objeto	703
1.4. Duración	703
1.5. Presupuesto de la inversión de rehabilitación	703
1.6. Limitación en cuanto a la disposición del inmueble	703
1.6.1. Transmisión	703
1.6.2. Gravamen hipotecario	703
2. Forma de adjudicación: preparación de ofertas, adjudicación y garantías.	703



2.1. Procedimiento, forma y criterios objetivos de adjudicación	703
2.2. Lugar y plazo de presentación de las propuestas	703
2.3. Forma de presentación de las propuestas	703
2.4. Reunión informativa previa y consultas de los licitadores	703
2.5. Constitución de garantía provisional	703
2.6. Adjudicación provisional	703
2.7. Actuaciones previas a la formalización del contrato	703
2.7.1. Obligaciones tributarias	703
2.7.2. Obligaciones con la seguridad social	703
2.7.3. Garantía definitiva.	703
2.7.4. Escritura de formalización de la unión temporal de empresarios	703
2.7.5. Abono de los anuncios de licitación.	703
2.7.6. Pólizas de seguros	703
2.7.7. Otra documentación.	703
2.8. Adjudicación definitiva del contrato.	703
2.9. Formalización del contrato	703
3. Ejecución del contrato.	703
3.1. Condiciones generales y especiales de realización del contrato	703
3.1.1. Condiciones generales de realización del contrato.	703
3.1.1.1. Licencias, autorizaciones y tributos	703
3.1.1.2. Inicio del contrato	703
3.2. Redacción del proyecto o proyectos de construcción	703
3.3. Ejecución de las obras	703
3.3.1. Dirección de las obras por el concesionario	703
3.3.2. Libro de órdenes y asistencias	703
3.3.3. Dirección facultativa.	703
3.3.4. Comunicación de la conclusión de las obras nuevas o de mejora	703
3.3.5. Indemnización de daños y perjuicios	703
3.3.6. Obras de conservación y reparación	703
3.4. Inspección general de la explotación	703
4. Derechos y obligaciones de las partes	703
4.1. Derechos de la administración	703
4.2. Derechos del superficiario	703
4.3. Obligaciones del superficiario	704
4.4. Mantenimiento de la categoría de hotel	704
4.5. Riesgo y ventura.	704
4.6. Otras obligaciones del adjudicatario	704
4.7. Deber de colaboración.	704
5. Régimen económico del contrato	704
5.1. Presupuesto de la inversión de rehabilitación.	704
5.2. Precio a satisfacer	704
5.3. Otros gastos a cuenta del concesionario.	704
5.4. Pagos por el adjudicatario.	704
5.5. Actualización del importe de los precios	704
5.6. Regularización por gratuidades	704
5.7. Infracciones y penalidades por incumplimiento de obligaciones contractuales.	704
5.7.1. Penalidades por vulneración de las obligaciones del Adjudicatario	704
5.7.2. Graduación de las infracciones	704
5.7.3. Penalidades	704
5.7.4. Graduación de las penalidades.	704
5.7.5. Instrucción del expediente y del procedimiento	704
5.7.6. Inicio del procedimiento de imposición de penalidades	704
5.7.7. Reconocimiento de responsabilidad o pago voluntario	704
5.7.8. Ejecución de las penalidades económicas al adjudicatario	704
5.7.9. Actualización de las penalidades	704
6. Cesión y modificación del contrato	704
6.1. Cesión del contrato	704
6.2. Modificación del contrato	704
7. Conclusión y extinción del contrato	704
7.1. Causas de extinción	704



7.2. Extinción	704
7.2.1. Verificación del cumplimiento.	704
7.2.2. Intervención del funcionamiento por la administración con carácter previo a la finalización del plazo de la concesión.	704
7.3. Resolución del contrato.	704
7.3.1. Causas de resolución	704
7.3.2. Efectos de la resolución	704
7.3.3. Reversión del inmueble.	704
8.1. Prerrogativas.	704
8.2. Jurisdicción competente.	704
Anexos	704

11. Caso real. Pliego de cláusulas administrativas para la constitución del derecho de superficie sobre solar patrimonial y contrato privado para la ejecución y gestión de un hotel de cuatro estrellas y ejecución de estacionamiento subterráneo. **776**

Objeto contrato privado, constitución derecho de superficie ejecución de obra y prestación de servicios hoteleros	776
Plazo	776
Entidad contratante	776
Derecho de superficie Derechos y obligaciones del adjudicatario. (Ejecutar, a su cargo, las obras de acondicionamiento del solar y la construcción del Hotel, de conformidad con los anteproyectos elaborados previamente a la adjudicación del contrato, y los proyectos finalmente aprobados por el órgano de contratación en el periodo que se determina)	776
Relaciones del adjudicatario del derecho de superficie con terceros (Transmisión/cesión. Explotación. Gravamen hipotecario.)	776
Régimen económico existencia de crédito adecuado y suficiente (Presupuesto base de licitación. Valor estimado del contrato. Precio. Cálculo del riesgo operacional. Cálculo del ciclo de la vida. Cálculo del canon concesional anticipado. Ingresos estimados periodo de concesión derecho de superficie. Canon. Valor estimado del contrato. Cálculo volumen anual de negocio).	776
Anteproyecto, programa funcional o operativo y plan de negocio	776
Anteproyecto del hotel propuesto y del edificio del aparcamiento del subsuelo.	776
Programa Funcional.	776
Subcontratación y cesión del contrato	776
Sucesión del contratista.	776
Redacción del proyecto y ejecución de las obras	776
Riesgo y ventura	776
Fianza provisional y definitiva	776
Resolución del contrato, extinción. Cesión, subcontratación y sucesión.	776

12. Caso real. Pliego técnico para la adjudicación y cesión, mediante concurso, del derecho de superficie sobre la parcela municipal para la construcción y explotación de un equipamiento de carácter social y modular para personas en situación de dependencia. **859**

Primera.- Objeto del pliego	859
Segunda.- Descripción física y características jurídicas y urbanísticas	859
2.1. Situación.	859
2.2. Descripción, situación urbanística y entorno	859
2.3 Destino de la parcela	859
2.4. Condiciones técnicas	859
2.5. Plazo de realización de las obras.	859
2.6. Condiciones para el desarrollo de la promoción y ejecución de las obras.	859
Tercera.- Derecho de superficie de la parcela	859
Cuarta.- Valor de la parcela y precio de licitación	859
Quinta.-Obligaciones del adjudicatario.	859
DOCUMENTACION ANEXA	859



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **¿Cómo constituir el derecho de superficie?**
- **El derecho de superficie desde su perspectiva urbanística.**
- **El derecho de superficie en la normativa autonómica.**
- **El derecho de superficie y el subsuelo.**
- **El derecho de superficie como modo de propiedad horizontal atípica y el régimen especial del subsuelo relacionado con el derecho de superficie.**
- **El derecho de superficie con opción a compra.**
- **Financiación de los promotores inmobiliarios de vivienda en derecho de superficie.**
- **Clases de Derecho de Superficie.**
- **Derecho de superficie como solución a la vivienda protegida.**
- **Fiscalidad del Derecho de Superficie.**



PARTE PRIMERA

El derecho de superficie en el derecho privado.

Capítulo 1. El Derecho de superficie.



1. El derecho de superficie.