



## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE UNA PARCELA DE 2.050 M2 EN MERCALICANTE

### DATOS DE LA ENTIDAD CONTRATANTE

#### ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

Dirección General de MERCALICANTE, S.A.

#### DOMICILIO SOCIAL

Carretera de Madrid, Km. 4, 03007 Alicante

#### CORREO ELECTRÓNICO

[merca@mercalicante.com](mailto:merca@mercalicante.com)

#### PÁGINA WEB

<https://mercalicante.com/>

### CALIFICACIÓN DEL CONTRATO

El procedimiento se llevará a cabo para un derecho de superficie en parcela de MERCALICANTE.

### CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

En el presente procedimiento se tendrán en cuenta criterios de adjudicación **susceptibles de aplicación mediante fórmulas de forma automática, y con criterios subjetivos basados en juicios de valor.**

## A1.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato será la contratación del derecho de uso, a través de un contrato de derecho de superficie, sobre una parcela propiedad de Mercalicante.

La parcela cuenta con una superficie libre de ocupación de 2.050 metros cuadrados. Linda al norte con la Carretera de Madrid, al oeste con una parcela industrial independiente de Mercalicante, y al este y al sur con sendos viales de la Unidad Alimentaria.

La clasificación del Suelo de dicha parcela, según el Plan General de Ordenación Urbana vigente, es S/M (Servicios de Mercado), y que según la Modificación Puntual nº 23.4 del Plan General de Alicante, se establece que:

*En el área de Servicios Urbanos correspondiente a Mercalicante, clave S/M, será de aplicación la normativa correspondiente al Área Industrial, grado 2, nivel a (AI2ª)*

Los parámetros exigidos y su nivel de cumplimiento para la parcela de estudio son los siguientes;

	NORMATIVA
<b>PARCELA D1</b>	
Parcela mínima	2.000 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	80 %
Edificación máxima	0,80 m <sup>2</sup> techo /m <sup>2</sup> suelo (*)
Separación mínima lindes	5,00 m
Retranqueos de fachada en edificaciones	10,00 m
Retranqueos casetas portería y control de accesos	3,00 m
Separación entre edificaciones misma parcela	3,00 m
Altura máxima	16,00 m
Nº máximo de plantas sobre rasante	4
Nº máximo de plantas bajo rasante	1
Superficie aparcamiento mercados	1 plaza/25 m <sup>2</sup> s.u venta
Plazas carga y descarga	1 plaza vehículo industrial peq / 10 puestos de venta
Elementos salientes de fachada	1,00 m
Cerramiento parcela, altura elementos opacos	0,50 m



Actualmente dentro de la superficie disponible de la parcela, existe un aljibe bajo rasante de 22,72 metros de ancho x 21,70 metros de lago. Se pretende construir un nuevo depósito de agua para la red de protección contra incendio aprovechando en parte el existente, dejando sin servicio el resto de este depósito.

El nuevo depósito enterrado ocupará una superficie de 108,50 m<sup>2</sup>, con un ancho de 5,00 metros y un largo de 21,70 metros, contando con un formado unidireccional que permite paso de camiones ligeros. En la superficie restante de depósito, se retirará el forjado actual y se ejecutará un relleno, extendido y compactado con tierras de préstamo en tongadas de 30 cm de espesor como máximo, compactado hasta el 95% del Proctor modificado.

Por lo que, en la huella del nuevo depósito de agua no podrá ser objeto de nueva construcción, pero sí que contará como superficie a ocupar. Además, deberá existir una concesión de paso a favor de Mercalicante para acceder a dicho depósito de 3,50 de ancho.

El acceso a Mercalicante está habilitado por la fachada principal, con acceso controlado por cámaras. En caso de necesidad de acceso adicional, el superficiario adecuará a su cargo los accesos necesarios, solicitando las autorizaciones pertinentes. Por lo tanto, el acceso del público general a la parcela objeto deberá realizarse desde los carriles de acceso a la parcela, zona previa al control de accesos. En el caso de que, por necesidades de la actividad a implantar en la parcela, fuere necesario circular por el interior del recinto de Mercalicante, el arrendador deberá hacerse cargo de las actuaciones necesarias para habilitar el control de accesos a ese nuevo tránsito de vehículos y/o peatones.

Todas las actuaciones deberán ser comunicadas, consensuadas y aprobadas por la propiedad.

Uso Permitido: El derecho de superficie se ofrece para que el adjudicatario pueda construir a su costa una edificación o instalación que se adecúe a la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante. La actividad de la empresa licitadora podrá tener relación con el sector de la alimentación, o actividades y/o servicios que sean complementarios para las empresas que operan en Mercalicante. Se prohíbe expresamente la venta directa de frutas y hortalizas frescas, por ser materia reservada al Mercado Mayorista de la Unidad Alimentaria.

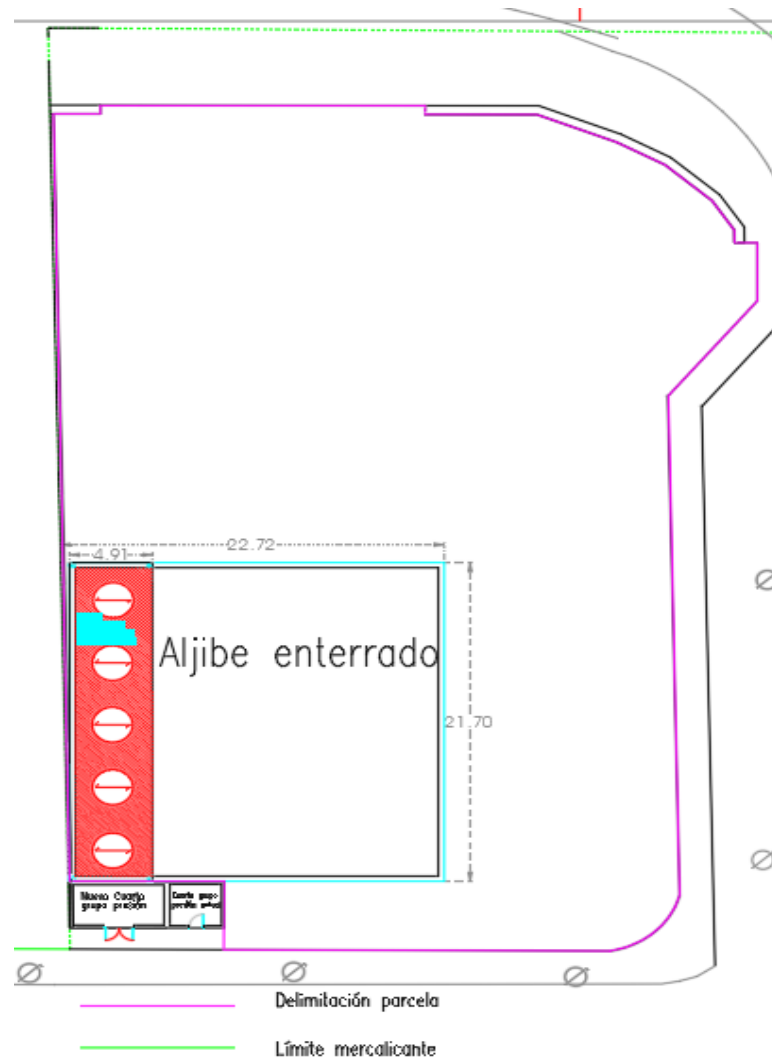
Obligación de visita: Es obligatoria la visita de la parcela objeto de la presente licitación con carácter previo a la admisión de las ofertas. Para la aceptación de la propuesta se exige previa visita a la instalación, para visitarla se puede concertar una cita llamando al teléfono de Mercalicante: 966.081.001 o en el correo electrónico: [merca@mercalicante.com](mailto:merca@mercalicante.com).

En todo caso, la persona ofertante conoce y acepta el estado actual de la parcela ofertada y de las instalaciones que la integran, sus circunstancias, situación administrativa, urbanística y legal, usos, características y servicios comunes y privativos, debiendo renunciar expresamente a reclamar ni exigir nada a Mercalicante por ninguna de dichos conceptos.

El derecho de superficie deberá formalizarse en escritura pública y registrarse

A la finalización del contrato, por el transcurso del plazo establecido o por haberse producido una causa de resolución anticipada del mismo, la totalidad de la edificación realizada por el adjudicatario sobre la parcela descrita incluidos los elementos comunes e instalaciones fijas y no desmontables, revertirán gratuitamente a MERCALICANTE.

PLANO PARCELA:



**A2.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN**

El órgano de contratación, que actúa en nombre de MERCALICANTE, S.A., es la dirección general, encontrándose facultado para la realización del presente procedimiento de contratación.

### **A3.- PRECIO DEL CONTRATO Y REVISIÓN DE PRECIOS. CARENCIA**

La oferta económica se realizará al alza. El precio a satisfacer por el adjudicatario se fijará con un precio mínimo de los siguientes componentes, a los que se les deberá sumar el IVA aplicable:

- Un precio de adjudicación mínimo de 31.020 euros a fondo perdido, que deberá abonarse a la firma del contrato de arrendamiento mediante transferencia bancaria
- Una renta mínima mensual inicial de 2.460 euros. No se admitirán proposiciones de renta inferiores.

### **A4.- DURACIÓN DEL CONTRATO**

- El contrato tendrá una duración de VEINTE (20) AÑOS, contados a partir de la firma del mismo.
- Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario tendrá la obligación de consumir el plazo de TRES (3) AÑOS de forma obligatoria. Transcurrido el plazo anteriormente fijado, el arrendatario podrá resolver el contrato, comunicándolo con una antelación mínima de SEIS (6) MESES, de forma previa a la finalización de cada una de las anualidades del contrato.
- Trascurridos los 20 años de contrato el derecho de superficie se extinguirá y revertirá gratuitamente en Mercalicante la totalidad de la edificación realizada por el adjudicatario sobre la parcela descrita incluidos los elementos comunes e instalaciones fijas y no desmontables.

### **A5.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**

La oferta deberá contener, tres sobres separados, con los siguientes conceptos:

#### **1. SOBRE A**

En este sobre se deberá incluir la siguiente documentación:

##### **1. Documentación administrativa:**

- a. Declaración responsable, según modelo que se adjunta como Anexo II debidamente firmada.
- b. Fotocopia del DNI de la persona que presenta la solicitud en nombre propio o, en su caso, del representante legal.
- c. Escritura de constitución y fotocopia del NIF en el caso de personas jurídicas.
- d. Datos de contacto: un teléfono y una dirección de correo electrónico para las comunicaciones.
- e. Solvencia económica y Financiera:
  - i. Cifra de negocios de los tres últimos ejercicios que deberá superar los 300.000. € anuales.



- ii. Declaración apropiada de entidad financiera, conforme el licitador tiene solvencia económica suficiente para el objeto de esta contratación y la correspondiente realización de la actividad. Anexo III.

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

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

El órgano de contratación podrá pedir a los licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

## 2. SOBRE B

Se incluirán dentro del SOBRE B “Criterios sometidos a juicio de valor”, los siguientes documentos:

Documentación acreditativa de los criterios de valoración sometidos a juicio de valor conforme al ***Apartado A.6.2 del CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO***. Se deberá aportar la documentación que contenga todo aquello que acredite lo establecido en dichos criterios de valoración y especifique los compromisos asumidos.

## 3. SOBRE C

Se incluirán dentro del SOBRE C “Proposición económica y otros criterios valorables en cifras o porcentajes”, los siguientes documentos:

Documentación acreditativa de los criterios de valoración cuantificables automáticamente mediante fórmulas conforme al ***Apartado A.6.1 del CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO***. Se deberá aportar la documentación que contenga todo aquello que acredite lo establecido en dichos criterios de valoración y especifique los compromisos asumidos incorporándolos en el modelo establecido en el Anexo I adjunto.

No se admitirán las proposiciones que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente el sentido de la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del ofertante de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por el órgano de contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.



**En caso de resultar adjudicatario**, habrá de presentarse, con anterioridad a la firma del correspondiente contrato, la siguiente documentación adicional, referida en la base 15 del Pliego de Bases para la adjudicación de contratos de arrendamiento de naves y locales en Mercalicante:

a) La documentación que acredite la personalidad y capacidad jurídica del empresario y, en su caso, su representación:

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

- Si se trata de un empresario individual, el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente. La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

- Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar escrituras de poder o documentación acreditativa de las facultades del representante, junto con la copia legitimada del DNI del representante. (Salvo que se trate de poderes especiales otorgados para el acto concreto de la licitación, deberá constar la inscripción de los poderes en el Registro Mercantil, para el caso de sociedades.

b) Solvencia económica y financiera. Para acreditar la solvencia económica el licitador propuesto deberá presentar:

- Declaración apropiada de entidad financiera, conforme el licitador tiene solvencia económica suficiente para el objeto de esta contratación y la correspondiente realización de la actividad. Anexo III.

- Un aval bancario según Anexo IV, de acuerdo con el Apartado A7 del Cuadro de Características del Contrato.

- Los empresarios deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los siguientes requisitos de solvencia. En todo caso, el requisito del apartado c será obligatorio para los empresarios que mantengan cualquier tipo de relación contractual con MERCALICANTE:

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

**b** Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de las actividades correspondientes a la actividad alimentaria o logística, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la



fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios; cuyo importe exigido será de al menos 300.000 € anuales.

**C** Deberán presentar Certificación expedida por el Departamento de Contabilidad de MERCALICANTE de no haber incumplido obligaciones derivadas de los contratos formalizados con MERCALICANTE, ser deudor de obligaciones de pago vencidas y exigibles con ésta, u ocupar sin título que lo justifique inmueble de su titularidad o estar incurso en procedimiento judicial por ocupación ilegal de los mismos.

Los requisitos anteriores se acreditarán mediante la aportación de las cuentas anuales del/los tres últimos ejercicio/s debidamente depositadas en el Registro Mercantil o el impuesto de sociedades correspondiente a dichos ejercicios.

Si, por una razón justificada, el empresario no está en condiciones de presentar los documentos solicitados, se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera por medio de cualquier otro documento que se considere apropiado.

Sólo al licitador que haya obtenido mejor puntuación a la finalización del procedimiento, se le requerirá para que presente la documentación que acredite que ostenta la solvencia económica y profesional indicada, mediante la aportación de la documentación relacionada anteriormente. A efectos de acreditación de su solvencia, los licitadores deberán cumplimentar la Declaración Responsable, según modelo que se adjunta como Anexo II "Modelo Declaración Responsable" y que se aportará en el "Sobre" que se indique en este Pliego.

#### c) Jurisdicción de empresas extranjeras

Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

#### d) Obligaciones tributarias y con la Seguridad Social

El propuesto adjudicatario deberá hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, para lo cual presentará:

- Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición referida al ejercicio corriente o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados b), e) y f) del Real Decreto Legislativo





2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Las uniones temporales de empresarios deberán acreditar, una vez formalizada su constitución, el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

- Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.
- Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

## A6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para la valoración de las ofertas presentadas por los licitadores del procedimiento de contratación resultarán de aplicación los siguientes criterios, que serán comunes para todos los lotes del procedimiento:

### A.6.1.- CRITERIOS CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE O MEDIANTE FÓRMULAS (máximo 80 puntos)

#### A) MEJORA SOBRE EL IMPORTE DE ADJUDICACIÓN A FONDO PERDIDO (máximo 15 puntos).

La oferta propuesta por el licitador en concepto de "derecho de adjudicación a fondo perdido", no podrá ser inferior al canon mínimo de adjudicación, y su puntuación se hará conforme a la siguiente fórmula:

PAn=	15 *	An-Amín
		Amáx-Amín

Donde:

PAn	Puntos Adjudicación oferta n	
Amáx	Adjudicación máxima ofertada	
Amín	Adjudicación mínima de salida	
An	Adjudicación oferta n	



## B) MEJORA SOBRE LA RENTA MENSUAL (máximo 35 puntos)

La oferta propuesta por el licitador en concepto de "renta mensual", no podrá ser inferior a la renta mínima, y su puntuación se hará conforme a la siguiente fórmula:

$$PR_n = 10 + 25 * \frac{(R_n - R_{\text{mín}})}{(R_{\text{máx}} - R_{\text{mín}})}$$

Donde:

PR <sub>n</sub>	Puntos Renta oferta n
R <sub>máx.</sub>	Renta máxima ofertada
R <sub>n</sub>	Renta oferta
R <sub>mín.</sub>	Renta mínima de salida

## C) INVERSIONES (máximo 30 puntos)

Será objeto de valoración el compromiso de llevar a cabo inversiones en la parcela.

Se permitirá la presentación de proyectos de mejora de la parcela. Cualquier inversión que se proponga deberá de tener en cuenta las limitaciones normativas y urbanísticas que correspondan, incluyendo el tope edificable. Se deberá presentar proyecto valorado y justificado incluyendo la relación de las inversiones a ejecutar, con los precios desglosados por partidas y distinguiendo entre inversiones en obras y en equipamientos. Se tendrán en cuenta a efectos de puntuación únicamente las inversiones que queden en beneficio de la propiedad. El área técnica de Mercalicante evaluará si dicha valoración es acorde a mercado.

En caso de ser adjudicatario se exigirá un aval para las inversiones comprometidas y será obligatoria la ejecución de éstas en los primeros dos años del contrato.

Se valorará a razón de 1 punto por cada 15.000 € de compromiso de inversión, hasta un máximo de 30 puntos.

Las inversiones ofertadas deberán materializarse en el plazo máximo de DOS AÑOS desde la formalización del contrato. Las inversiones ofertadas, en todo caso, quedarán en favor de MERCALICANTE a la finalización del plazo del arrendamiento, sin que exista contraprestación o compensación de ninguna clase para las arrendatarias.

## A.6.2.- CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIO VALOR (máximo 20 puntos)

El licitador que no alcance al menos 10 puntos en el total de los criterios establecidos en este punto y sometidos a juicio de valor, será excluido.

### A) MEMORIA DE ACTIVIDAD A DESARROLLAR

Se realizará una memoria detallada, con una definición clara y precisa, de todos los puntos que se indican.

### **A1. Plan de Negocio (máximo 15 puntos)**

En este apartado, se deberá presentar el plan de negocio del proyecto a largo plazo. Se detallarán los objetivos previstos y los planes a ejecutar, diferenciando por tipología de producto y por canal de venta.

Se valorarán las relaciones comerciales con marcas y proveedores, el establecimiento permanente en otros mercados y los servicios ofrecidos.

En el plan de negocio se puede describir la dedicación de recursos o participación en planes o programas de innovación y desarrollo (I+D+i).

Se valorará la experiencia del licitador en el sector de la distribución y de la venta de alimentos frescos conforme al objeto del contrato.

- Objetivos previstos y los planes a ejecutar, diferenciando por tipología de producto y por canal de venta, máximo 4 puntos.
- Relaciones comerciales con marcas y proveedores, el establecimiento permanente en otros mercados y los servicios ofrecidos: hasta 3 puntos.
- Servicios de valor añadido (hasta 3 pts, 1 pto por cada servicio).
- Recursos o participación en planes o programas de innovación y desarrollo: hasta 2 puntos.
- Programa de mantenimiento de instalaciones, hasta 2 puntos
- Se valora el tiempo de ejecución de las inversiones propuestas: hasta 1 puntos (por debajo de 1 año desde firma del contrato).

### **A.2. Criterios sociales y ambientales (máximo 5 puntos)**

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

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

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

iv. Programa de valorización de residuos (1 punto).

## **A7.- GARANTÍAS DEL PROCEDIMIENTO**

En el presente procedimiento de contratación se exigirá la constitución de las siguientes garantías:

- Fianza: dos mensualidades de la renta ofertada, que se actualizará cada tres años.



- Garantía complementaria: aval a primer requerimiento, equivalente a 6 meses de renta (excluido el IVA), que será reintegrado al adjudicatario a la finalización de la relación contractual si el informe de inspección de las instalaciones realizado por Mercalicante es favorable o como contraprestación ante un impago del adjudicatario. Modelo de aval en **Anexo IV**.

#### **A8.- SEGUROS**

El adjudicatario del contrato deberá suscribir las siguientes pólizas de seguros:

- Póliza de responsabilidad civil por daños materiales: Por un importe mínimo de 1.000.000 euros.
- Póliza de seguros de incendios y daños extensivos locativos (incluyendo humos, daños por agua y explosión): Por un importe mínimo de 1.000.000 euros.

#### **A9.- TARIFA GESTIÓN DE RESIDUOS**

No se realizará servicio de recogida de residuos en esta parcela.