

**PLIEGO DE CONDICIONES POR EL QUE SE RIGE EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE DE LA PARCELA Q4 (2), DE USO TERCARIO, DEL SUP-PM-6 (CORRESPONDIENTE CON EL API-DMN-04), EN PINO MONTANO, SEVILLA. (EXPTE.: EMVI/2016/0060/01)**

## ÍNDICE

<b>I. DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>4</b>
I.1.- Objeto .....	4
I.2.- Finalidad.....	6
I.3.- Existencia de crédito .....	6
I.4.- Plazo de duración del contrato.....	6
I.5.-Tipo de licitación .....	6
I.6. Capacidad para contratar .....	7
I.7 Perfil de contratante .....	7
<b>II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO</b> .....	<b>7</b>
II.1 Procedimiento de adjudicación .....	7
II.2.Lugar de presentación de las proposiciones .....	7
II.3 Presentación de las proposiciones.....	8
II.4 Forma de presentación .....	9
II.5 Mesa de Contratación .....	13
II.6 Apertura de los sobres nº 1 y calificación de documentos .....	13
II.7 Apertura de Proposiciones .....	14
II.8 Criterios de adjudicación.....	14
II.9 Clasificación de las ofertas y propuesta de adjudicación.....	16
II.10 Presentación de documentación previa por el licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa.....	16
II.11 Formalización del Contrato .....	17
II.12 Garantía definitiva .....	18
<b>III. CONDICIONES A LAS QUE QUEDARÁ SOMETIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O DERECHO DE SUPERFICIE</b> .....	<b>18</b>
III.1 Condiciones de la finca y distribución de la edificabilidad .....	18
III.2 Redacción del Proyecto.....	19
III.3 Plazo de Inicio de obras e implantación de la actividad .....	20
III.4 Penalidades .....	20
III.5 Seguros .....	20

III.6 Contraprestación .....	21
III.7 Condiciones del derecho de superficie y de arrendamiento.....	23
III.8 Derechos del adjudicatario.....	24
III.9 Obligaciones del adjudicatario .....	26
III.10 Extinción del derecho de superficie o del contrato de arrendamiento .....	26
III.11 Reversión o reintegración del inmueble .....	28
III.12 Gastos de la licitación y de la formalización del contrato.....	29
III.13 Obligación de suministro de información derivada de la aplicación de la normativa sobre Transparencia Pública .....	29
III.14 Desalojo del inmueble.....	30
III.15 Naturaleza del contrato y jurisdicción competente .....	30
<b>IV.- ANEXOS.....</b>	<b>32</b>
ANEXO I NOTA SIMPLE.....	33
ANEXO II CÉDULA URBANISTICA .....	37
ANEXO III CERTIFICADO CATASTRAL.....	46
ANEXO IV MODELO DE DECLARACION RESPONSABLE .....	49
ANEXO V MODELO DE OFERTA.....	50

## I. DISPOSICIONES GENERALES

---

### I.1.- Objeto

Es objeto del presente contrato la adjudicación de un contrato de arrendamiento o de un derecho de superficie sobre la parcela de propiedad de la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. (en adelante EMVISESA), denominada Q4(2) del Plan Parcela SUP-PM-6, correspondiente con el API-DMN-04 (Pino Montano Norte), en los términos que se recogen en el presente Pliego, sus correspondiente Anexos y en las condiciones urbanísticas expresadas en las Ordenanzas de aplicación.

El derecho de superficie o de arrendamiento objeto de este contrato incluye también el bajorasante de la parcela y, comprende el derecho a construir y explotar un edificio de uso terciario, conforme a las condiciones que se establecen en este Pliego.

Situación: Parcela Q4(2) del Plan Parcela SUP-PM-6, correspondiente con el API-DMN-04 (Pino Montano Norte)

Identificación: URBANA.- Denominación- Parcela Q4(2) del Plano seis del Proyecto de parcelación SUP-PM-6 de Pino Montano, en Sevilla. Naturaleza.-Suelo Urbanizable Programado, con Plan Parcial Aprobado. Tiene forma de trapecio rectangular truncado, con su lado mayor lindero Este de noventa y siete metros con noventa y cuatro centímetros lineales. Linderos.- Linda de Oeste a Norte, con una ligera inclinación, con la carretera de Sevilla-Brenes y parcela Q5; al Sur, con calle denominada Estrella Castor y al Este, con calle denominada Estrella Vega. Superficie: cuatro mil seiscientos ochenta metros cuadrados. Edificabilidad: Se destina la parcela a uso exclusivo terciario con una edificación máxima de diez mil metros cuadrados.

Título: Escritura pública de segregación autorizada por el Notario de Sevilla D. Pablo Gutierrez Alviz Conradi, con fecha 17 de mayo de 2005, nº 1.138 de su protocolo.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 5, Finca nº 83.232, Tomo 1.867, Libro 1.866, Sección y Folio 136.

Referencia catastral: 7469802TG3476S0001BO

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Superficie total de la parcela: 4.680 m<sup>2</sup>

La superficie definitiva será la resultante de la definición de parcela y fijación de línea que habrá de ser solicitada por el adjudicatario.

Planeamiento de aplicación: Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 19 de julio de 2006. Texto Refundido del PGOU publicado en el B.O.P. de fecha 16 de diciembre de 2008. Documentos de subsanación de errores, aprobados por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesiones celebradas el 17 de julio de 2009, 4 y 25 de mayo de 2012 y 3 de julio de 2012. Modificaciones puntuales del Plan General aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesiones celebradas el 21 de mayo de 2010 y el 4 de mayo de 2012.

Planeamiento de desarrollo: API-DMN-04 “Pino Montano Norte”, correspondiente con el Plan Parcial SUP-PM-6 y posteriores modificados, con fechas de aprobación definitiva 25 de mayo de 1995, 28 de septiembre de 2009 y 21 de octubre de 2004.

Clasificación: Urbano consolidado (tras la recepción de la obras de urbanización en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, de 6 de julio de 2012).

Calificación: Terciario

Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima de acuerdo con el Planeamiento: 10.000 m<sup>2</sup>t.

Alcance del contrato:

- a) Proyectar, costear, construir y explotar un edificio de uso terciario con una edificabilidad máxima de 10.000 m<sup>2</sup>t sobre rasante.
- b) Si en la redacción del proyecto de ejecución de la promoción materializase una mayor edificabilidad de la prevista en su oferta, de acuerdo con el Planeamiento de aplicación, como consecuencia de un mejor aprovechamiento de la parcela, el adjudicatario deberá abonar a EMVISESA el importe correspondiente al valor de la edificabilidad incrementada, en los términos que se indicará en el presente Pliego.
- c) Explotar la edificabilidad que se materialice bajo rasante, es decir, el contrato alcanza también la superficie construida en el subsuelo de la parcela, hasta el límite determinado por la normativa vigente.
- d) Conservar, mantener y reparar todos los elementos constructivos objeto de contrato.
- e) Restituir gratuitamente a EMVISESA la parcela objeto de contrato y lo construido en la rasante, el vuelo y subsuelo de ella, a la finalización del plazo

de vigencia o, en su caso, resolución del contrato en un estado de conservación normal.

## **I.2.- Finalidad**

Con este contrato se pretende satisfacer las necesidades planteadas por la iniciativa privada de disponer de suelos para llevar a cabo en los mismos actividades y servicios de gestión privada, de acuerdo con los usos previstos en el Planeamiento, así como rentabilizar al tiempo los inmuebles de la empresa municipal a través de la figura del contrato de arrendamiento o del derecho de superficie, que permite una vez finalizado el plazo de vigencia, recuperar el suelo más lo edificado sobre el mismo, revirtiendo a EMVISESA, todo ello incluyendo cláusulas sociales con el objeto de generara empleo.

## **I.3.- Existencia de crédito**

Las obligaciones que se derivan para EMVISESA del cumplimiento del presente contrato no originan gasto para la empresa municipal.

## **I.4.- Plazo de duración del contrato**

La duración del contrato de arrendamiento o del derecho de superficie será de CINCUENTA (50) años a contar desde el día siguiente de la fecha de formalización del contrato de arrendamiento o de la escritura pública de constitución del derecho de superficie.

El contrato podrá ser prorrogado por períodos de CINCO (5) años hasta un máximo de SETENTA Y CINCO (75) años, según los términos de la oferta presentada.

## **I.5.-Tipo de licitación**

El canon o la renta anual fijado como mínimo y respecto al cual deberán presentar sus ofertas los interesados, ascenderá a la suma de CIENTO CINCO MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO EUROS (105.728,00 €) ANUALES, más el IVA que legalmente resulte de aplicación en el momento del devengo, que será prorrateado en doce mensualidades. No serán consideradas las ofertas de cuantía inferior al tipo de licitación.

En el caso de que se produjera el supuesto indicado en la cláusula III.1 del presente pliego (si en el proyecto se materializa una mayor edificabilidad de la prevista en su oferta, de acuerdo con el Planeamiento de aplicación, como consecuencia de un mejor aprovechamiento de la parcela) el adjudicatario deberá abonar a EMVISESA el importe correspondiente al valor de la edificabilidad incrementada, cuyo cálculo será el resultado de dividir la oferta económica presentada entre edificabilidad original presentada multiplicada por el aumento de edificabilidad final. Este incremento computará desde la fecha en que sea otorgada la correspondiente licencia de obras.

## **I.6. Capacidad para contratar**

Podrán presentar ofertas las personas físicas o jurídicas con plena capacidad para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil vigente y cuya actividad a desarrollar sea acorde con lo usos previstos en el Planeamiento vigente de aplicación.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de los Estados miembros de la UE o signatarios del acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, se acreditará mediante declaración jurada del representante de la sociedad legalmente habilitado.

La capacidad de las empresas extranjeras no incluidas en el apartado anterior, se acreditará mediante certificación expedida por la respectiva representación diplomática española en el Estado correspondiente, en la que haga constar que figuran inscritas en el Registro Local Profesional, comercial o análogo e, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se refiere el objeto.

Podrán contratar las uniones temporales de empresario que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor.

## **I.7 Perfil de contratante**

La convocatoria del procedimiento, la adjudicación así como cualquier otro dato o información de acuerdo con lo establecido en los presentes Pliegos, se publicarán en el perfil de contratante. Asimismo, la convocatoria será publicada en uno, o varios, de los diarios de mayor difusión de la provincia de Sevilla. El acceso público al perfil de contratante se efectuará a través de la página: **[www.sevilla.org](http://www.sevilla.org)**.

# **II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

---

## **II.1 Procedimiento de adjudicación**

La adjudicación del contrato de arrendamiento o del derecho de superficie se realiza mediante la concurrencia pública de ofertas regulada en el presente Pliego.

## **II.2.Lugar de presentación de las proposiciones**

Las ofertas deberán presentarse en el Registro General de EMVISESA sito en C/ Bilbao, número 4, Código Postal 41001, Sevilla (España), dentro del plazo señalado en el anuncio de licitación, hasta las 14:00 horas de la fecha límite que indique la convocatoria.

No serán admitidas las ofertas que no obren en poder de EMVISESA a las 14:00 horas del último día del plazo.

Los licitadores obtendrán copia sellada del modelo normalizado, que se encontrará a su disposición en el Registro, como justificante de haber presentado la oferta, consignándose el nombre del licitador, la denominación del objeto del contrato, y el lugar, día y hora de la presentación.

También podrán enviarse las proposiciones por correo, dentro del plazo de admisión expresado en el anuncio de licitación. En este caso el licitador justificará la imposición del envío (modalidad urgente) en la oficina de correos durante el plazo de presentación de proposiciones, y anunciará a EMVISESA la remisión de la oferta, mediante fax (nº 955476010) o telegrama en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la oferta si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo de solicitudes señalado en el anuncio.

Transcurrido, no obstante, 5 días naturales siguientes a la fecha indicada sin haberse recibido solicitud, ésta no será admitida en ningún caso.

Una vez presentada la oferta no podrá el licitador retirarla antes de la adjudicación, y su presentación supone la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de las condiciones particulares de la presentan

### **II.3 Presentación de las proposiciones**

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas. Una vez entregada la proposición por el licitador éste no podrá retirarla ni presentar otra.

A estos efectos se considera un mismo licitador, cuando haya identidad de persona física o, tratándose de persona jurídica, cuando formen parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y, en las cooperativas, cuando sean gestionadas por la misma persona física o jurídica.

No se admitirán las ofertas presentadas por personas interpuestas o vinculadas. Se entiende que existe vinculación en los términos previstos en el artículo 16.2 de la Ley de Impuestos de Sociedades.

La presentación de la proposición supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este Pliego, sin salvedad o reserva alguna.



## II.4 Forma de presentación

Las ofertas se presentarán en TRES (3) sobres cerrado, señalados con los números 1, 2 y 3 en cada uno de ellos figurará externamente el nombre, apellidos y la firma de quien presente la proposición, indicándose si dicha persona actúa por sí, o representando a otro (en este último caso, deberá indicarse el nombre o razón social del licitador representado). En el exterior de cada sobre también deberán constar los datos del licitador a efectos de comunicaciones (domicilio, teléfono, fax y correo electrónico), así como la denominación del contrato, y número de expediente, todo ello de forma legible.

En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, enunciado numéricamente. En los sobre se incluirá la documentación que se indica a continuación traducida de forma oficial al castellano.

De toda la documentación acreditativa de la capacidad de obrar y de la documentación acreditativa de la representación se presentará original, testimonio notarial o copia compulsada de EMVISESA. Además, los poderes y demás documentación acreditativa de representación deberán encontrarse bastanteados por EMVISESA.

Cualquier solicitud de compulsa o bastanteo de documentación deberá presentarse al menos con cinco (5) días naturales de antelación al que se anuncie como fin del plazo para presentar proposiciones (a las solicitudes de compulsa se acompañarán copias y originales de la documentación a compulsar).

### **Sobre nº 1 (documentación administrativa)**

#### Documentación acreditativa de la capacidad de obrar:

- i) Si se trata de empresario persona física, copia compulsada por los servicios jurídicos de EMVISESA o realizada por fedatario público del D.N.I., o del documento que, en su caso, haga sus veces.
- ii) Si se trata de empresarios personas jurídicas, copia autorizada o testimonio de las escrituras de constitución y de modificación estatutaria, en su caso, debidamente inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante las escrituras o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren el CIF y las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

- iii) Si se trata de un empresario no español que sea nacional de un Estado miembro de la Unión Europea, deberá acreditar su personalidad en la forma prevista en los artículos 58 y 72.2 del TRLCSP.
- iv) Los restantes empresarios no españoles acreditarán su capacidad de obrar en la forma prevista en los artículos 55 y 72.3 del TRLCSP.
- v) En caso de uniones de empresarios constituidos temporalmente (UTE) cada uno de los empresarios o empresas que la componen deberá suscribir la declaración responsable conforme al modelo Anexo (IV), Además, deberá aportarse documento que incluya los nombres y circunstancias de los miembros, el porcentaje de participación de cada uno de ellos, así como que asuman el compromiso de constituirse en UTE en caso de resultar adjudicatarios y designar a la persona que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ante EMVISESA.

#### Documentación acreditativa de la representación:

- i) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán documentación acreditativa de la representación debidamente bastantada por EMVISESA.

Si el licitador fuera persona jurídica el poder general deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder especial para un acto concreto no será necesario el requisito de su previa inscripción en el Registro Mercantil. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

- ii) El representante deberá acompañar copia compulsada por EMVISESA, o realizada por fedatario público, de su Documento Nacional de Identidad o del documento que, en su caso, sustituya reglamentariamente al DNI.

#### Modelo de declaración :

Declaración responsable de no estar incurso en los supuestos del artículo 42 del Código de Comercio o del 16.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades, así como de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias o con la Seguridad Social (Anexo IV).

#### Documentos de los licitadores de carácter confidencial:

Los licitadores tendrán que indicar, en su caso, mediante una declaración complementaria indicando motivadamente qué documentos administrativos y/o técnicos y datos presentados, han de ser considerados confidenciales. Esta circunstancia deberá además

reflejarse claramente en el propio documento señalado como tal. De no aportarse esta declaración se considerará que ningún documento o dato posee dicho carácter.

Domicilio a efectos de comunicaciones:

El licitador deberá indicar la dirección, teléfonos, fax y correo electrónico, donde desea ser notificado de todas las resoluciones, comunicaciones u otros actos relacionados con el expediente de contratación. En caso de efectuarse más de una notificación por el mismo o distinto medio, el cómputo de los plazos indicados en el presente Pliego comenzará a partir del día siguiente de la primera notificación efectuada correctamente.

Asimismo será necesario que las empresas extranjeras no comunitarias prueben tener abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil y asuman el compromiso de establecer y mantener durante el período de vigencia del contrato una Oficina ubicada en Sevilla, en la que exista un representante legal de la empresa con poderes bastantes para el pleno desarrollo y ejecución del contrato, caso de que resulte adjudicatario de los trabajos.

**Sobre nº 2. Documentación relativa a los criterios cuya valoración dependen de un juicio de valor.**

Se incluirán aquellos documentos que sean necesarios para la valoración de los criterios que dependan de un juicio de valor con arreglo a los criterios de adjudicación, en concreto:

1. Anteproyecto:

- a) Memoria general de las obras, instalaciones y servicios propuestos.
- b) Memora descriptiva de las características generales de la obra.
- c) Planos generales de las obras y distribución de conformidad con lo previsto en el PGOU vigente (planta, alzados y secciones a escala).
- d) Cuadros detallados con las superficies totales, parciales y pormenorizadas de los usos.
- e) Presupuesto total detallado.
- f) Plazo de ejecución por meses, a contar desde la notificación de la licencia de obras.

2. Documentación relativa a las mejoras sociales:

Las entidades licitadoras deberán de aportar una memoria descriptiva de las mejoras sociales, en su caso, relativas a los puestos de empleo que se crearán con la explotación y puesta en funcionamiento de las obras e instalaciones, justificando en cada uno de los apartados los siguientes extremos:

- a) Indicación del número total de puestos de trabajo que la actividad propuesta producirá, fijando su concreta calendarización y jornada.
- b) Especificación el número de puestos de trabajos a crear con personas provenientes del desempleo con una antigüedad de inscripción mínima de 6 meses.
- c) Especificación el número de trabajadores a emplear con minusvalía, sobre el número total de puestos a crear (sólo serán valorados los que superen el mínimo legal).
- d) Especificación del porcentaje de puestos de trabajo destinados colectivos en riesgo de exclusión social.
- e) Otras mejoras de carácter social no incluidas en apartados anteriores.

### **Sobre nº3. Documentación relativa a los criterios cuya valoración se realiza de forma automática**

En este sobre se incluirá la oferta económica conforme al modelo Anexo V, que será al alza sobre el tipo fijado como mínimo en la cláusula I.5 de estos Pliegos. Las ofertas de los licitadores deberán incluir, como partida independiente, el IVA que deba ser repercutido.

Se escribirá por procedimiento mecanizado y deberá estar fechada y firmada por el proponente. Se rechazarán aquellas ofertas que presenten enmiendas o tachaduras y aquellas que impidan o dificulten conocer su alcance, a juicio del órgano competente de EMVISESA.

En caso de discordancia entre la cantidad expresada en letras y en números, prevalecerá la consignada en letras.

En la proposición se entenderá comprendido el presupuesto de todos los trabajos, con todos los conceptos que lo integran y gastos que se deriven del presente Pliego (IVA excluido).

No se permiten variantes o alternativas en los modelos de propuesta económica.

La baremación y adjudicación se llevará a cabo en base a los siguientes criterios de adjudicación cuantificables de forma automática, a los cuales irá referido la oferta económica, conforme al modelo Anexo V.

- Mejor oferta económica sobre el tipo de licitación previsto en la **cláusula I.5**. Se ofertará sobre el mínimo establecido en el presente Pliego.
- Adelanto del pago de mensualidades del canon o renta previsto en la **cláusula III.6 apartado a)**. Se ofertará adelantar el pago de la renta o del canon indicando el número de meses anticipados.
- Reducción del plazo de vigencia del derecho de superficie o arrendamiento previsto en la **cláusula I.4**. Se ofertará sobre el máximo establecido en el presente Pliego, incluido las prórrogas.
- Edificabilidad no consumida que se ofrece a EMVISESA. Se ofertará el resto de edificabilidad no agotada por el adjudicatario para ser transferida a otra parcela, previsto en la **cláusula III.1** del presente Pliego.
- Reducción del plazo para solicitar la licencia de obras. Se ofertará una reducción sobre el máximo establecido en la **cláusula III.3**. en el presente Pliego.

## **II.5 Mesa de Contratación**

La Mesa de Contratación estará compuesta por un Presidente que será el Director-Gerente de EMVISESA, un Secretario que será un Licenciado en Derecho y tres vocales. Los vocales serán un Arquitecto Superior, un Licenciado en Económicas y Arquitecto Técnico.

## **II.6 Apertura de los sobres nº 1 y calificación de documentos**

Terminando el plazo de recepción de proposiciones, se expedirá certificación recibida o de la ausencia de licitadores, en su caso, la que juntamente con aquella remitirá al secretario de la Mesa de Contratación.

Finalizado el plazo de presentación de ofertas, la Mesa de Contratación procederá al examen de la documentación administrativa presentada por los licitadores en tiempo y forma en el sobre nº 1 y calificará los documentos.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados por medio del correo electrónico, fax o a través de los medios que los licitadores hayan indicado, concediéndose un plazo no superior a TRES (3) días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen. De igual forma, la Mesa podrá recabar del empresario la presentación de documentación complementaria o aclaratoria de la ya aportada.

Subsanada la documentación, en su caso, la Mesa de Contratación procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección indicados, señalando los admitidos a licitación, los rechazados y, las causas de su rechazo.

Las ofertas que correspondan a las proposiciones rechazadas, quedarán excluidas del procedimiento de adjudicación del contrato y los sobres que las contengan no serán abiertos. De dichas incidencias quedará constancia en el Acta que se levante por la Mesa de Contratación.

### **II.7 Apertura de Proposiciones**

La apertura del sobre nº 2 se llevará a cabo por la Mesa de Contratación en acto privado, al objeto de evaluar su contenido con arreglo a los criterios expresados en la **cláusula II.4** del presente Pliego, pudiendo solicitar cuantos informes técnicos estime pertinentes.

Se excluirán del procedimiento de licitación aquellos licitadores que incorporen en el sobre nº 2 documentación o datos que deba ser objeto de evaluación posterior (sobre nº 3), en este caso los sobres nº 3 no serán abiertos. De dichas incidencias quedará constancia en el Acta que se levante por la Mesa de Contratación.

La apertura del sobre nº 3 tendrá lugar en acto público, una vez valorados los criterios contenidos en el sobre nº 2, en el lugar y día que se publicará en el Perfil de Contratante. Se dará comienzo del acto con un pronunciamiento expreso sobre la calificación de las proposiciones efectuadas por la Mesa, identificando las admitidas a licitación, las rechazadas y sobre las causas de su rechazo. Asimismo, se dará a conocer el resultado de la evaluación de los criterios cuya valoración dependen de un juicio de valor.

Seguidamente, la Mesa procederá a la apertura del sobre nº 3 de los licitadores admitidos, dando lectura de las ofertas económicas.

La Mesa de Contratación podrá rechazar las proposiciones que no se ajusten a los modelos Anexos a este Pliego. Asimismo, si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, si fuera inferior al presupuesto de licitación, variara sustancialmente el modelo establecido, o comportarse error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece error o inconsistencia que la hagan inviable, será rechazada mediante resolución motivada.

De todo lo actuado se dejará constancia en las Actas correspondientes en las que se reflejará el resultado del procedimiento y sus incidencias.

### **II.8 Criterios de adjudicación**

Para la valoración de las proposiciones y determinación de la oferta económica más ventajosa para EMVISESA, se establecen como criterios de adjudicación de las ofertas que han de servir de base para la adjudicación de este procedimiento las que se

indican por orden decreciente y con la ponderación que al efecto se indica. Se establecen de forma separada, los criterios relativos a aspectos que requieren un juicio de valor y los criterios relativos a aspectos objetivos cuantificables de forma automática.

**A) Criterios que han de servir de base para la adjudicación relativos a los aspectos que requieren un juicio de valor (hasta un máximo de 22 puntos )**

Anteproyecto técnico:(de 0 a 8 puntos)

Se valorarán los siguientes aspectos:

Respecto al conjunto de la edificación en cualquiera de los usos permitidos por el Planeamiento: La integración en la trama urbana, según las características del entorno y su adaptación al mismo. La correcta implantación de la construcción en al parcela. La calidad global del diseño planteado.

Mejora Social:(de 0 a 14 puntos)

La memoria presentada por los licitadores se valorará en su conjunto y atendiendo a la viabilidad de la propuesta respecto al plan de explotación.

Se valoraran cuantas propuestas se formulen en relación con la creación de empleo, y en particular de empleo de parados de larga duración, personas en situación de riesgo de exclusión social, personas minusválidas, así como el empleo de mujeres.

**B) Criterios relativos a los aspectos objetivos que han de servir de base para la adjudicación cuantificables de forma automática (hasta un máximo de 78 puntos)**

Se establece una puntuación máxima de 78 puntos. Para la valoración de las proposiciones en el presente apartado se atenderá a varios criterios objetivos cuantificables automáticamente otorgándose el máximo porcentaje al que haya la mejor oferta en cada uno de los criterios, calculándose de manera proporcional el resto. Se asignará 0 puntos al umbral mínimo fijado en los Pliegos para cada uno de los criterios.

- **Mejora del canon o de la renta al alza.....41 puntos.**  
Se otorgará la máxima puntuación al mayor incremento sobre el presupuesto de licitación, asignándose cero puntos al presupuesto de licitación, valorándose el resto proporcionalmente.
- **Adelanto del pago del canon/renta.....12 puntos.**  
Se otorgará la máxima puntuación al licitador que adelante mayor número de mensualidades de renta o canon, asignándose cero puntos al licitador que no adelante mensualidad alguna. El resto será valorado proporcionalmente.
- **Reducción del plazo de vigencia del derecho de superficie o contrato de arrendamiento .....10 puntos.**  
Se asignará mayor puntuación al que presente mayor reducción del plazo, asignándose

cero puntos al que no ofrezca reducción de plazo. Calculándose el resto proporcionalmente.

- **Edificabilidad no agotada que se ofrece a EMVISESA.....10 puntos.**  
Se asignará mayor puntuación a licitador que ofrezca mayor edificabilidad a EMVISESA, asignándose cero puntos al licitador que no ofrezca edificabilidad alguna. El resto será valorado proporcionalmente.
- **Menor plazo de solicitud de licencia de obras.....5 puntos.**  
Se asignará mayor puntuación al que presente la mayor reducción del plazo de solicitud de licencia de obras, asignándose cero puntos al que no ofrezca reducción de plazo (máximo 6 meses). Calculándose el resto proporcionalmente

En este apartado serán rechazadas aquellas ofertas que no cumplan las características mínimas exigidas por el Pliego para cada uno de los criterios.

## **II.9 Clasificación de las ofertas y propuesta de adjudicación**

Una vez valoradas las ofertas, la Mesa de Contratación remitirá al órgano de contratación, junto con el Acta, la correspondiente propuesta de adjudicación, en la que figurarán ordenadas las ofertas de forma decreciente incluyendo la puntuación otorgada cada una de ellas por aplicación de los criterios indicados en la **cláusula II. 8** de éste Pliego, e identificando la económicamente más ventajosa.

En caso de empate de dos o más ofertas, se dará preferencia al licitador que acredite disponer en su plantilla, de un porcentaje de trabajadores con discapacidad por encima del 2% legalmente establecido como mínimo. Si persiste el empate, se adjudicará el contrato al licitador que disponga del mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en su plantilla, o, en última instancia a través de un sorteo.

Los licitadores empatados, dispondrán de CINCO (5) días naturales a contar desde el requerimiento de la Mesa de Contratación para acreditar dicha circunstancia, referida al momento de presentación de la oferta, mediante un certificado de la empresa en el que conste tanto el número global de trabajadores de plantilla como el número particular de trabajadores con discapacidad en la misma.

## **II.10 Presentación de documentación previa por el licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa.**

El órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas, conforme a los criterios de adjudicación previstos en la **cláusula II.8** del presente Pliego. El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa par que, dentro de plazo de diez (10) días hábiles, a contar desde aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente los documentos que se relacionan a continuación:



- Certificados acreditativo de encontrarse al corriente en sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social.
- Resguardo acreditativo de haber constitución de la garantía definitiva, consistente en el importe de TRES (3) mensualidades del canon o renta resultante de su oferta.
- Justificante de abono de los gastos de publicidad.
- Alta referida al ejercicio corriente, o último recibo del impuesto sobre actividades económicas, completada con declaración responsable, de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.
- En caso de tratarse de una UTE constituida al efecto, acreditación de la constitución de la misma en Escritura Pública, antes de la firma del contrato, así como el C.I.F. correspondiente, quedando obligados solidariamente ante EMVISESA los empresarios/empresas que compongan dicha Unión, quienes deberán nombrar un Representante o Apoderado único, con poderes bastantes para ejecutar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven del contrato hasta su extinción, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar la empresas para cobros y pagos.

La oferta considerada como la económicamente más ventajosa no crea derecho alguno a favor del licitador que la haya presentado, que no los adquirirá respecto a EMVISESA hasta que se haya formalizado el contrato correspondiente.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en este caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden que hayan quedado clasificadas las ofertas.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el Pliego.

La adjudicación será motivada y será motivada, se notificará a los licitadores y, simultáneamente se publicará en el perfil de contratante.

### **II.11 Formalización del Contrato**

El derecho de superficie será formalizado en escritura pública en el plazo máximo de UN (1) MES a contar desde la notificación al licitador del acuerdo de adjudicación. Dicha formalización será preceptiva, debiendo el adjudicatario concurrir el día y hora señalado a tales efectos, ante el Notario que corresponda.

En caso, de que el adjudicatario no comparezca en el día y hora señalados, se entenderá que retira su oferta lo que dará lugar a la incautación de la fianza depositada.

El contrato de arrendamiento se formalizará en documento privado en el plazo máximo de UN (1) MES a contar desde la notificación al licitador del acuerdo de adjudicación. El adjudicatario podrá solicitar que el contrato de arrendamiento sea elevado a escritura pública, siendo de su cuenta los gastos que ello origine.

Desde el momento de la formalización, ya sea del contrato o de la escritura pública, se entenderá realizada la entrega y perfeccionado el contrato a todos los efectos, y en especial, el del cómputo del plazo de vigencia del mismo.

## **II.12 Garantía definitiva**

Una vez efectuada la propuesta de adjudicación, el órgano de contratación requerirá al licitador, que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa, a fin de que constituya garantía definitiva por importe equivalente a TRES (3) mensualidades del canon o renta resultante de su oferta. La fianza definitiva será constituida mediante aval bancario con compromiso de pago al primer requerimiento y estará en vigor hasta que EMVISESA autorice su cancelación. El aval se sujetará al modelo que EMVISESA facilitará al licitador que presente la oferta económica más ventajosa.

La fianza definitiva constituida se mantendrá hasta la extinción de todos los efectos jurídicos del contrato, estando afecta al cumplimiento de las obligaciones pactadas, así como al pago de las indemnizaciones que, en su caso, corresponda abonar a EMVISESA por el adjudicatario.

Durante la vigencia del contrato, la fianza definitiva constituida podrá ser modificada en los términos en los términos establecidos en la legislación vigente, y se actualizará anualmente en función del IPC o indicador que lo sustituya.

La fianza definitiva responderá de la observancia de todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato, de forma, que si ésta es incautada como consecuencia de algún incumplimiento imputable al adjudicatario, sin que haya lugar a la resolución de aquél, deberá proceder en el plazo máximo de quince días hábiles, a su restitución.

La fianza definitiva será devuelta al superficiario una vez finalizado el plazo de vigencia del contrato, previo informe favorable de la sección técnica de EMVISESA en relación con el cumplimiento del resto de condiciones derivadas del presente Pliego y satisfechas en su caso las penalidades impuestas.

## **III. CONDICIONES A LAS QUE QUEDARÁ SOMETIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O DERECHO DE SUPERFICIE**

---

### **III.1 Condiciones de la finca y distribución de la edificabilidad**

La finca se pondrá a disposición del adjudicatario el mismo día que tenga lugar la firma de la correspondiente escritura pública de constitución del derecho de superficie o del contrato de arrendamiento, como “cuerpo cierto”, en el estado en que se encuentra, libre de cargas y gravámenes. Siendo de cuenta del adjudicatario el levantamiento de las afecciones de la parcela relativas a redes de servicio, que pudieran existir bajo su rasante, cuyas modificaciones de trazado, deberán ejecutarse por aquélla a su costa.

La superficie definitiva de la parcela será la resultante de la fijación de línea.

En el caso de que el Proyecto no agote la edificabilidad máxima permitida en la parcela por el Planeamiento, la edificabilidad no materializada podrá ser ofrecida por el licitador a EMVISESA. Esta edificabilidad sobrante podrá ser transferida a otro ámbito o parcela, que será indicado por EMVISESA. Esta distribución de edificabilidad de uso terciario desde la parcela Q4(2) del SUP-PM-6 a la parcela o ámbito que en su día se indique por EMVISESA, será solicitada por el adjudicatario ante el Organismo competente, siendo de su cuenta los gastos que origine la redacción y tramitación de esta modificación del Planeamiento, hasta un máximo de 6.000 €.

El adjudicatario de la parcela, si en la redacción del proyecto de ejecución de la promoción materializase una mayor edificabilidad de la prevista en su oferta, de acuerdo con el Planeamiento de Aplicación, como consecuencia de un mejor aprovechamiento de la parcela, deberá abonar a EMVISESA el importe correspondiente al valor de la edificabilidad incrementada, cuyo cálculo será el resultado de dividir la oferta económica presentada entre edificabilidad original presentada multiplicada por el aumento de edificabilidad final. Este incremento computará desde la fecha en que sea otorgada la correspondiente licencia de obras.

### **III.2 Redacción del Proyecto**

El adjudicatario, una vez formalizada la escritura pública o el contrato de arrendamiento, quedará obligado a realizar a su cargo, riesgo y ventura la redacción de los Proyectos que sean necesarios, así como la realización de las obras necesarias para la adecuación de los terrenos.

En caso de que el adjudicatario proponga modificaciones urbanísticas para ubicar de la manera más adecuada los aprovechamientos que el planeamiento en vigor le concede, serán de su cuenta todos los gastos necesarios para la redacción del documento y su tramitación del procedimiento correspondiente.

El adjudicatario será el único responsable del contenido técnico del Proyecto o Proyectos que elabore y asumirá íntegramente la responsabilidad del resultado final de la ejecución de las obras.

El proyecto básico y de ejecución será presentado para la solicitud de licencia de obras en el plazo máximo de SEIS (6) MESES desde la fecha de formalización de la escritura pública o formalización del contrato.

### **III.3 Plazo de Inicio de obras e implantación de la actividad**

El adjudicatario deberá tener solicitada la licencia de obras en el plazo máximo de SEIS (6) meses desde la fecha de formalización de la escritura pública o formalización del contrato de arrendamiento.

Asimismo, el plazo de inicio de las obras será como máximo de CINCO (5) meses a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia de obras.

El adjudicatario deberá tener implantada la actividad o servicio en la parcela, en el plazo máximo de TREINTA Y SEIS (36) meses a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública o formalización del contrato.

### **III.4 Penalidades**

Cuando el adjudicatario hubiere incurrido en demora en alguno de los plazos parciales indicados (solicitud de licencia, inicio de las obras e implantación de la actividad) en los presentes Pliegos o los resultantes de su oferta, EMVISESA podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades.

El importe de las penalidades diarias que se fijan en el presente Pliego para la demora en el cumplimiento de las obligaciones que así se establezcan, será de 0,15 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato, entendiéndose por precio del contrato el resultante de multiplicar por 10 (1/5 parte del plazo de duración del derecho) el canon o renta anual propuesto por el adjudicatario.

La constitución en mora del contratista no precisará intimación previa por parte de EMVISESA, acordándose la imposición de las mismas por el órgano de contratación.

Si optase por la imposición de penalidades, las cantidades que resultaren pendientes de pago habrán de ser satisfechas, a requerimiento de EMVISESA, en los plazos en que a tales efectos se establezcan, y una vez vencido el período voluntario de ingreso, se hará efectiva con cargo a la garantía definitiva, y si ésta no fuera suficiente, se exigirán en vía judicial. En tales casos el adjudicatario vendrá obligado a reponer el importe total de la fianza en el plazo de quince días hábiles y, en caso de no cumplimentarlo, se procederá a la resolución del contrato.

### **III.5 Seguros**

Durante la ejecución de las obras el adjudicatario deberá contratar un seguro de la modalidad “todo riesgo de construcción” por el valor de la totalidad de la obra, que cubra durante el periodo de construcción todas las contingencias derivadas de la

ejecución de la edificación e instalación. En la póliza de seguros figurará como beneficiario del mismo EMVISESA.

Una vez finalizada las obras, el adjudicatario, contratará un seguro de la modalidad “obra acabada”, que cubra a las edificaciones e instalaciones que se hayan construidos. En la póliza del seguro figurará como beneficiario del mismo, EMVISESA y en su caso, los financiadores del mismo.

El adjudicatario deberá suscribir el seguro decenal del edificio, en cuya póliza figurará como beneficiaria EMVISESA y, en su caso, los financiadores de la superficiaria.

El adjudicatario deberá suscribir un seguro de responsabilidad civil para responder de todos los daños y perjuicios causados a terceros o de cualquier índole durante la duración del contrato.

El adjudicatario entregará a EMVISESA una copia de las referidas pólizas que al efecto suscriba en el plazo máximo de treinta (30) días contados desde la fecha de surgimiento del estado del riesgo potencial mencionado en los párrafos anteriores, debiendo abonar puntualmente las primas de seguro, extremo éste sobre el que EMVISESA podrá exigirle una oportuna justificación.

### **III.6 Contraprestación**

#### a) Abono del canon o de la renta

Abono a EMVISESA del canon o renta propuesto en su oferta.

En caso de no agotar el aprovechamiento total de la parcela sobre rasante, éste no modificará el importe del canon o renta de la parcela, reservándose EMVISESA el derecho a transferir a otro ámbito o parcela el aprovechamiento remanente conforme a la oferta presentada.

No obstante lo anterior, si en la redacción del proyecto de ejecución de la promoción materializase una mayor edificabilidad de la prevista en su oferta, de acuerdo con el Planeamiento de aplicación, como consecuencia de un mejor aprovechamiento de la parcela, el adjudicatario deberá abonar a EMVISESA el importe correspondiente al valor de la edificabilidad incrementada. Este incremento computará desde la fecha en que sea otorgada la correspondiente licencia de obras.

El adjudicatario abonará a EMVISESA en el plazo de QUINCE (15) días a contar desde el otorgamiento de la escritura pública o la formalización del contrato el importe del canon o renta anticipado conforme a su oferta. No obstante lo anterior y a instancia del adjudicatario, el abono del canon o la renta anticipada ofertado podrá prorrogarse por un plazo máximo de 12 meses, desde el otorgamiento de la escritura pública o

formalización del contrato de arrendamiento, siempre que se aporte aval por dicha cantidad en el mismo acto de la firma del contrato o documento público.

El importe íntegro de las mensualidades anticipadas será descontado, de forma prorrateada, del precio total del contrato a lo largo de la vigencia del mismo, sin que en ningún caso dichos anticipos supongan una modificación de los plazos para abonar el canon o de la renta, conforme a lo establecido en los párrafos siguientes.

El canon o renta se abonará mensualmente en los diez (10) primeros días de cada mes. El canon o renta será revisable conforme al I.P.C. del mes de diciembre anterior correspondiente, o indicador que lo sustituya. No obstante, el abono de la primera renta o canon tendrá lugar en el mismo día de la firma del contrato de arrendamiento o la escritura pública de constitución del derecho de superficie.

La falta de pago del canon o la renta, así como sus incrementos, dentro del plazo establecido o del adelanto presentado en la oferta y, con independencia de la posible resolución por incumplimiento del contrato, conllevará la aplicación del interés de demora.

El incumplimiento de la obligación del abono del canon o renta correspondiente facultará a EMVISESA para proceder a la resolución del contrato

b) Obras de conservación, mantenimiento y mejora

El adjudicatario habrá de mantener y conservar en buen estado tanto el suelo, como las instalaciones, obras, construcciones y edificaciones situadas sobre y bajo rasante de la parcela.

El adjudicatario cuidará de la conservación del inmueble, para lo que efectuará por su cuenta y cargo todas las reparaciones que fuesen necesarias para ello, cualquiera que fuese su naturaleza y durante toda la vigencia del contrato, así como cualesquiera otras de rehabilitación en prevención de cualquier género de daño o menoscabo en los inmuebles o a terceros y las que fuesen ordenadas por la Administración competente. Debiendo mantener el inmueble en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público durante toda la vigencia del contrato.

c) Otros pagos

El adjudicatario estará obligado a solicitar cuantas licencias, autorizaciones y permisos de cualquier organismo público o privado sean necesarias para la iniciación, ejecución de las obras, finalización, así como las de la actividad, comercio y/o apertura en su caso precisas para el desarrollo del Proyecto, incluyendo la realización de las prestaciones incluidas en el objeto del contrato, así como la obligación de abonar en los plazos voluntarios establecidos, el importe de los tributos, gastos y exacciones

derivados de las licencias y autorizaciones referidas y cualesquiera que graven la ejecución y posterior ocupación de la obra.

Serán de cuenta del adjudicatario la realización de las gestiones, pago de todos los gastos, fianzas, tasas, arbitrios, redacción y visado de proyectos y, en su caso, documentos de planeamiento que haya de presentar ante organismos y compañías competente, a efectos de obtener alta y permisos para el funcionamiento adecuado y legalizado de las instalaciones, equipos, etc, que en su caso comprenda el proyecto, aún cuando las reglamentaciones de las ordenanzas municipales vigentes o normas de compañías suministradoras exijan que las acometidas se hagan por cada uno de los locales u otros inmuebles.

Serán por cuenta del adjudicatario todos los impuestos, ICIO, tasas, gastos generados por la gestión de los residuos de obras y arbitrios correspondientes a las obras ejecutadas, así como a la distribución de edificabilidad prevista en la cláusula III.1 de los presentes Pliegos.

La base imponible a efectos de liquidación de Tasas se corresponderá, como mínimo, con el presupuesto de ejecución material correspondiente a la inversión declarada a efectos del baremo de criterios de adjudicación.

Los servicios y suministros de agua, gas, electricidad, teléfono o cualesquiera otros que pudieran ser necesarios para el desarrollo y explotación comercial del Proyecto y que sean susceptibles de individualización, o no, mediante aparatos contadores, serán de cuenta y a cargo del adjudicatario, que deberá contratarlos a su costa con las empresas suministradoras, siendo también de su cuenta; al eventual adquisición, instalación, reparación o sustitución de los contadores correspondientes; los gastos de instalación, conservación y reparación de tales suministros y el costo de la modificaciones que en las mismas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso. Todo lo anterior con absoluta indemnidad de EMVISESA.

Serán de cuenta del adjudicatario los impuestos que graven la propiedad, en especial el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que se impongan tanto ahora como en el futuro directa o indirectamente sobre el inmueble objeto del contrato.

### **III.7 Condiciones del derecho de superficie y de arrendamiento**

El derecho de superficie y el de arrendamiento sobre la parcela de propiedad de EMVISESA se somete a las condiciones que se relacionan a continuación, y al resto de condiciones establecidas en el presente Pliego.

Las condiciones recogidas en los Pliegos que rigen este procedimiento son de obligado cumplimiento tanto como para el adjudicatario como para los que, en su caso, puedan subrogarse posteriormente en su derecho y obligaciones.

El adjudicatario deberá cumplir las siguientes obligaciones:

- a) El adjudicatario deberá destinar el inmueble a los usos permitidos por el Planeamiento.
- b) Cumplir los parámetros urbanísticos de aplicación al solar establecidos en la cedula urbanística según Anexo II emitida por el Servicio de Licencias Urbanísticas de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.
- c) A presentar los Proyectos básicos y de ejecución, visados y firmados, en los plazos previstos en la cláusula III.2 del presente Pliego o, en su caso, los resultante de su oferta.
- d) Solicitar la licencia de obras en los plazos previstos en la cláusula (III.3) o, en su caso, en el plazo ofertado.
- e) El cumplimiento de las mejoras sociales relativas a la creación de empleo asumidas en la formulación de la oferta adjudicataria.
- f) Establecer de forma efectiva la actividad o servicio en la parcela objeto del derecho de superficie en el plazo máximo de TREINTA Y SEIS (36) meses contar desde la formalización de la escritura pública.
- g) Mantener la edificación con la producción o actividad prevista en la oferta durante toda la vigencia del contrato, salvo autorización expresa de EMVISESA.

### III.8 Derechos del adjudicatario

- El ejercicio y explotación, conforme al Pliego y a las condiciones resultantes de la adjudicación de contrato, hasta la finalización del plazo de los citados derechos o resolución o extinción del mismo por algunas de las causas previstas en el presente Pliego.
- Recibir, conforme a lo previsto en el Pliego, el inmueble objeto del derecho de superficie o arrendamiento.
- Facultad de renunciar al contrato de arrendamiento o al derecho de superficie a favor de EMVISESA antes del plazo establecido para la reversión, sin derecho a indemnización alguna.
- Proponer al órgano de contratación las mejoras o modificaciones en el inmueble o servicios que estime convenientes en aras a una más eficaz gestión, explotación y conservación, sin que ello suponga una modificación de las condiciones de la adjudicación.
- Recabar del órgano de contratación el auxilio necesario para garantizar el ejercicio de cuantas acciones sean necesarias para hacer viable sus derechos.
- Explotar las zonas o espacios comerciales complementarios que el adjudicatario proponga y apruebe el órgano de contratación.
- 
- a) Derechos del superficiario:



- A construir o edificar en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de la parcela, manteniendo la propiedad temporal de mas mismas, sin perjuicio de la propiedad separada de EMVISESA del suelo.
- Si la edificación lo permite, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente a EMVISESA, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes los inmuebles resultantes de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, previo consentimiento de EMVISESA. Sin dicho consentimiento, el registrador de la propiedad denegará la inscripción. En cualquier caso, EMVISESA ostenta un derecho de adquisición preferente sobre los inmuebles resultantes de la división horizontal.
- Hipotecar o gravar el derecho de superficie conforme a la legislación hipotecaria y previa autorización de EMVISESA. El superficiario podrá hipotecar el derecho de superficie previa autorización de EMVISESA. La hipoteca no excederá del plazo de duración del derecho de superficie. Si en la correspondiente escritura pública no constase dicha autorización, el registrador de la propiedad denegará la inscripción. El cumplimiento de esta obligación queda garantizada mediante CONDICION RESOLUTORIA, que será objeto de inscripción registral. La hipoteca constituida sobre dicho derecho se extinguirá con la extinción del plazo del derecho de superficie.
- El derecho de superficie podrá ser transmitido o cedido mediante negocio jurídico inter vivos o por causa de muerte o mediante la fusión, absorción o escisión de sociedades, por el plazo de duración del derecho, siempre que se trate de personas que cuenten con la conformidad expresa de EMVISESA. En caso de enajenación a terceros, estos se subrogarán en la posición jurídica del superficiario en el título transmisivo y, en consecuencia, estarán sujetos a los mismos derechos y obligaciones que éste. El nuevo cesionario deberá aceptar previamente y en documento notarial todas las obligaciones y derechos del superficiario, destinando las instalaciones a la misma actividad, salvo que EMVISESA autorice otra cosa, así como cumplir los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para la adjudicación del contrato, quedando subrogado en todos sus derechos y obligaciones.

b) Derechos del arrendatario:

- El adjudicatario podrá transmitir, ceder o traspasar a terceros, por cualquier título, el contrato de arrendamiento, previo consentimiento expreso y por escrito de EMVISESA.
- El adjudicatario podrá ceder o subarrendar, total o parcialmente, el inmueble, previo consentimiento expreso por parte de EMVISESA, sin que por ello tenga

derecho EMVISESA a elevar la renta. El adjudicatario se obliga a subarrendar a terceros con sujeción íntegra a las estipulaciones, pactos y condiciones convenidas con EMVISESA, reconociéndole a EMVISESA acción directa contra los subarrendatarios, pudiendo ejercitarse por EMVISESA las oportunas acciones de desahucio, lanzamiento, cobro de rentas adeudadas o cualesquiera otras que pudieran derivarse por los incumplimientos de los pactos y condiciones estipuladas y cuando dichas acciones no sean ejercitadas por el adjudicatario.

### **III.9 Obligaciones del adjudicatario**

- Redacción de los Proyectos técnicos y ejecución de las obras previstas en el mismo.
- Mantener, conservar y reparar el inmueble con sus instalaciones y mejoras con pleno respeto a los documentos que revistan carácter contractual.
- Abono del canon o renta en los términos y condiciones previstos en el Pliego.
- Tener suscritos los seguros previstos en la cláusula III.5.
- Obligaciones relativas a la creación de empleo, inversión proyectada y respeto al medio ambiente, conforme a la propuesta.
- El adjudicatario será responsable de la ejecución de las obras e instalaciones y de su funcionamiento ordinario en perfectas condiciones de calidad y servicios, y serán utilizados exclusivamente para prestar los servicios fijados.
- La indemnización de los daños que se causen tanto a EMVISESA como a terceras personas, durante la vigencia del contrato, salvo cuando tales perjuicios hayan sido ocasionados por una orden inmediata y directa de EMVISESA.
- El adjudicatario deberá respetar íntegramente la legislación medio ambiental aplicable y responderá económicamente de los daños medio-ambientales que puedan resultar exigibles de conformidad con lo que se establezca en las normas aplicables.
- El adjudicatario responderá económicamente de las sanciones, retenciones etc. que pudieran imponérsele a EMVISESA, como consecuencia de incumplimientos por el contratista en la ejecución de los trabajos que se contratan.

### **III.10 Extinción del derecho de superficie o del contrato de arrendamiento**

El contrato se extinguirá por la finalización del plazo de vigencia del contrato o por resolución.

La extinción del contrato de arrendamiento o del derecho de superficie por transcurso de su plazo de duración determina la extinción de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el adjudicatario.

Son causas de resolución:

1. La falta de pago de la renta o canon, así como de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondan al adjudicatario.
2. La falta de actualización o reposición de la fianza definitiva.
3. La falta de prestación o cobertura en el seguro, ya sea originaria o sobrevenida, así como su actualización.
4. La imposición de una sanción administrativa firme que implique el cierre de la actividad o servicio
5. Realización en el inmueble construido de actividades molestas, nocivas, insalubres, peligrosas o ilícitas.
6. No solicitar la licencia de obras correspondiente en el plazo previsto en el presente Pliego o, en el plazo resultante de la oferta.
7. No iniciar las obras en el plazo previsto en el Pliego.
8. No ejecutar las obras de edificación en los plazos previstos en la oferta.
9. No implantar la actividad o servicio en el plazo previsto en el Pliego o, no mantener su destino durante la vigencia del contrato, salvo autorización expresa de EMVISESA.
10. La retirada de licencias administrativas que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.
11. Hipotecar o gravar el derecho de superficie sin la autorización de EMVISESA.
12. Ceder, traspasar o subarrendar, total o parcialmente, el derecho de arrendamiento sin consentimiento expreso de EMVISESA.
13. Renuencia del superficiario o arrendatario previa aceptación de la misma por el órgano competente.
14. Por mutuo acuerdo entre EMVISESA y el adjudicatario.
15. Demora superior a seis meses por parte de EMVISESA en la entrega al adjudicatario del inmueble.
16. Extinción de la personalidad jurídica del adjudicatario.
17. Declaración de concurso (necesario o voluntario) o declaración de insolvencia del adjudicatario en cualquier otro procedimiento.
18. El incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones relativas al mantenimiento y conservación de las obras.
19. La obstrucción voluntaria y reiterada por el adjudicatario del control en la ejecución del contrato por parte de EMVISESA.
20. Resolución por incumplimiento del resto de obligaciones del adjudicatario establecidas en el presente Pliego
21. Cualquier otra causa prevista en el presente Pliego.
22. Por cualquier otra causa legal.

Si por cualquier causa se resolviera el contrato suscrito EMVISESA, no estará obligada a resarcir al adjudicatario por las inversiones realizadas que se encuentren pendientes de amortizar.

La resolución del contrato por aquellas causas que sean imputables al adjudicatario, conllevará la pérdida de la fianza definitiva constituida, debiendo indemnizar a EMVISESA por los daños y perjuicios causados en lo que exceda.

Además de ello, en el supuesto de resolución anticipada del contrato por causas imputables al superficiario y en concepto de daños y perjuicios, el solar y la edificación realizada revertirán a EMVISESA, sin derecho a indemnización alguna.

### **III.11 Reversión o reintegración del inmueble**

Finalizado el arrendamiento o el derecho de superficie por el transcurso del plazo o en el momento que se produzca algunas de las causas de resolución o extinción anticipada, las obras, edificaciones construidas, instalaciones e inversiones efectuadas por el adjudicatario, con todas sus mejoras, quedarán o revertirán a favor de EMVISESA, debiendo ser entregados en buen estado de funcionamiento y con todas sus obras, material, dependencias e instalaciones, y demás elementos en correcto estado de conservación y con capacidad de prestar el servicio de acuerdo con los planes de amortización de los diferentes elementos que la componen, sin derecho a contraprestación o indemnización alguna a favor del adjudicatario por las inversiones realizadas o pendientes de amortización. En este supuesto, antes de la fecha de finalización del derecho, el adjudicatario deberá realizar a su costa las obras y trabajos que exige la perfecta entrega de las instalaciones, servicios y construcciones, en condiciones de absoluta normalidad para las prestaciones a que están destinadas. El cumplimiento de esta obligación queda garantizado con la fianza definitiva.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, EMVISESA podrá optar porque las obras, bienes e instalaciones sean demolidas por el adjudicatario que deberá retirarlas a su costa, y proceder a la limpieza y descontaminación de la parcela si fuese necesaria en su caso. Reponiendo los bienes sobre los que se asientan las obras al estado en que se encontraban antes de su construcción y, en todo, caso dejando la parcela completamente libre, vacua y expedita para EMVISESA, y en perfecto estado de uso, limpieza y ornato público. El cumplimiento de esta obligación queda garantizado asimismo con la fianza definitiva que el adjudicatario deberá constituir en la caja de EMVISESA.

La reversión de las instalaciones comprende exclusivamente las obras ejecutadas y de ninguna forma, ni por ningún concepto, puede considerarse como sucesión de empresa. Quedando extinguidos todos los contratos y subcontratos vinculados a la explotación del inmueble.

En consecuencia, EMVISESA no responderán de las obligaciones, ni adquirirán la titularidad de los derechos frente a terceros que con motivo de la actividad puedan corresponder al adjudicatario.

De igual modo, y con idéntico motivo, EMVISESA no se subrogarán en las relaciones laborales establecidas con motivo de dicha actividad por el adjudicatario, siendo de cuenta de este último las indemnizaciones que, en su caso, correspondan por cese de la misma.

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

En cuanto a las demás consecuencias de la resolución, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

### **III.12 Gastos de la licitación y de la formalización del contrato**

Todos los gastos e impuestos que se deriven con motivo de la convocatoria y posterior formalización del contrato, tales como inserción de anuncios, gastos y honorarios de notaría e inscripción en el Registro de la Propiedad, I.V.A., Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, Plusvalía, etc., serán de cuenta del adjudicatario. Importe máximo de los gastos de publicaciones: (3.000 euros)

### **III.13 Obligación de suministro de información derivada de la aplicación de la normativa sobre Transparencia Pública**

En virtud de las disposiciones normativas contenidas en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, así como la Ordenanza de Transparencia y Acceso a la Información del Ayuntamiento de Sevilla, la obligación de suministro de información que vincula a EMVISESA, incluida en el ámbito subjetivo de ambas normas, en relación con los contratos del sector público, se extiende a las personas adjudicatarias de los mismo, en los términos siguientes:

Una vez formulada y presentada la solicitud de acceso a la información relativa a los contratos del sector público por los particulares interesados en los términos previstos en el artículo 17 de la Ley 19/2013, se requerirá al adjudicatario para que en el plazo de quince (15) días desde la recepción de la notificación que se le efectúe, remita a las mismas, toda la información necesaria para que EMVISESA cumpla con su obligación de información al interesado.

El incumplimiento de esta obligación por parte del adjudicatario dará lugar al inicio del procedimiento sancionador por parte en los términos previstos en el Título VI de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

### **III.14 Desalojo del inmueble**

La entidad adjudicataria estará obligada a dejar libre y vacío el inmueble, a disposición de EMVISESA, una vez finalizado el plazo de duración del derecho o, en su caso, cuando se produzca la extinción de los derechos contractuales por cualquier otra causa prevista en estos Pliegos.

En caso de que el adjudicatario no cumplimente lo anterior, en tiempo y forma, se procederá por EMVISESA al ejercicio de acciones legales en defensa de sus derechos, sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios ocasionados a EMVISESA.

### **III.15 Naturaleza del contrato y jurisdicción competente**

El contrato resultante del presente Pliego de Condiciones tiene naturaleza privada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4 p) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, los contratos de arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre los bienes inmuebles se registrarán por su legislación específica.

El contrato que se formalice de conformidad con lo establecido en el este Pliego, se regirá por sus propios términos y pactos, en lo no previsto en dicho contrato en cuanto no se oponga a lo aquí establecido, por lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el 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 el Reglamento Hipotecario, el Código Civil y demás normas de derecho privado.

Respecto al contrato de arrendamiento, se excluyen de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos los artículos siguientes, de conformidad con lo establecido en su artículo 4: Artículo 30 de la L.A.U. en relación con lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 de la citada Ley. El artículo 31 de la L.A.U. en relación con lo dispuesto en el artículo 25 de dicha Ley. Y los artículos 32 y 34 de la L.A.U.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los Pliegos, de los documentos anexos que forman parte del mismo, o de las instrucciones que dé EMVISESA o las normas de toda índole que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del presente contrato.

Las partes quedan sometidas, para la resolución de los litigios que puedan derivarse de este contrato a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Sevilla, con renuncia expresa

a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, y sin perjuicio de la aplicación de las normas imperativas sobre competencia.

Junio de 2.016

## IV.- ANEXOS

---



**ANEXO I NOTA SIMPLE**



Información Registral expedida por

**MARGARITA MARIA BALLARIN GUTIERREZ**

Registrador de la Propiedad de SEVILLA 5

Av. de la Buhaira, 15 - 6º - SEVILLA

tlfno: 0034 95 4541957

correspondiente a la solicitud formulada por

**EMVISESA**

con DNI/CIF: A41047267



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: U56HU00Z

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

Su referencia:suelo L. Tinajero





Finca registral: 83232

CRU: 41029000808673

---

**DATOS DE LA FINCA**

**URBANA. DENOMINACION.-** PARCELA Q4-2 del Plano Seis del Proyecto de Parcelación SUP-PM-6 de Pino Montano, en Sevilla. **NATURALEZA.-** Suelo Urbanizable Programado, con Plan Parcial Aprobado. Tiene forma de trapecio rectangular truncado, con su lado mayor lindero Este de noventa y siete metros con noventa y cuatro centímetros lineales. **LINDEROS.-** Linda de Oeste a Norte, con una ligera inclinación, con la carretera de Sevilla-Brenes y parcela Q5; al sur, con calle denominada Estrella Castor y al Este, con calle denominada Estrella Vega. **SUPERFICIE:** Cuatro mil seiscientos ochenta metros cuadrados. **EDIFICABILIDAD:** Se destina la parcela a uso exclusivo terciario con una edificabilidad máxima de diez mil metros cuadrados.

---

**TITULARIDAD**

La finca descrita aparece inscrita:

-> El pleno dominio de la totalidad de esta finca, se encuentra inscrito a favor de la entidad EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SEVILLA, S.A., con C.I.F. A41047267, por título de Segregación. En virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 17 de Mayo de 2005, ante el Notario Don Pablo Gutiérrez Alviz Conradi, según la inscripción 1ª, de fecha 17 de Junio de 2005, obrante al folio 136 del Tomo 1.867, Libro 1.866 de esta sección.

**CARGAS**

**CARGAS POR PROCEDENCIA:**

NO hay cargas registradas

**CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:**

NO hay cargas registradas

---

**Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.**

NO hay documentos pendientes de despacho

Sevilla a 20 de Mayo de 2016 antes de la apertura del Diario.-





--- ADVERTENCIA ---

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria) y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario) La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

## ADVERTENCIAS

---

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



## ANEXO II CÉDULA URBANÍSTICA

REF.: LICENCIAS URBANÍSTICAS  
EXPTE.: 183/2014 (252=2014)  
Zona 3  
MCGM

D. LUIS ENRIQUE FLORES DOMINGUEZ, SECRETARIO DE LA GERENCIA DE  
URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA:

C E R T I F I C A: Que en el expediente 183 del año 2014, figura informe del Servicio de Licencias y Disciplina Urbanística de fecha 21 de febrero de 2014, que literalmente transcrito dice así:

"SERVICIO DE LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANÍSTICA. SECCIÓN TÉCNICA.  
REFERENCIA: Solicitud de CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA Decreto fecha: 10 de febrero de 2014 Expediente nº: 183/2014 Asto.: (252=2014) Parcela situada en: SUP-PM-6 PARCELA Q4-2 Solicitado por: D<sup>a</sup> MARIA LUISA TINAJERO NOGUERA en rep. de EMVISESA Sector: 3 Distrito: Macarena Norte (7) Ref.: MMC SR. GERENTE: En relación con la solicitud de Certificación Urbanística sobre la parcela arriba referenciada, he de informar cuanto sigue: DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO: Planeamiento de aplicación: Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 19 de julio de 2006(BOJA Nº 174 de 7 de septiembre de 2006), suspendido cautelarmente y de forma parcial en ejecución de los Autos de fecha 8 de octubre de 2007 y 12 de diciembre de 2007 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Texto Refundido del PGOU publicado en el B.O.P. de fecha 16 de diciembre de 2008. Documento de corrección de errores materiales del Texto Refundido, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 17 de julio de 2009. Clasificación del suelo: Suelo Urbano No Consolidado. Planeamiento de desarrollo: API-DMN-04 "Pino Montano Norte", que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-PM-6 y posteriores modificados con fechas de aprobación definitiva de 25 de Mayo de 1995, 28 de Septiembre de 2009 y 21 de

octubre de 2004. Calificación: Equipamiento Terciario. Altura máxima: 4 plantas (P.B.+3) A la vista de la documentación gráfica y del plano de situación que acompaña a la solicitud, a continuación se transcriben las condiciones definidas por el planeamiento de desarrollo en el sector (Plan Parcial del SUP-PM-6) para la parcela de referencia: CAPITULO VIII. ORDENANZA PARA EQUIPAMIENTOS COMERCIALES. Art. 75° Se refiere el presente capítulo a todos aquellos usos terciarios como son: Talleres artesanales y pequeñas industrias, mantenimiento del automóvil, espectáculos y salas de reuniones, locales, agrupación y grandes superficies comerciales, oficinas y aparcamientos. Art. 76° Este equipamiento comercial se sitúa principalmente en las plantas bajas de las manzanas residenciales de la siguiente forma: Manzanas A: En plantas bajas de los lados menores ocupando toda la crujía de las parcelas 101, 102, 107, 108, 114, 115, 118 y 119. Manzanas B: En las plantas bajas de las edificaciones de siete plantas ocupando la primera crujía hacia la fachada exterior, excepto en las zonas de unión con la edificación de cuatro plantas que podrá ocupar todo el ancho de crujía. Art. 77° Se destina la parcela a uso exclusivo terciario con una edificabilidad de 10.000 m<sup>2</sup>. Art. 78° El número máximo de plantas será de cuatro (4) Art. 79° Se dotará a esta parcela de aparcamiento bajo rasante obligatorio al menos para satisfacer la demanda de lo allí construido. Art. 80° Ciertos usos terciarios como el de oficinas y aquellos servicios relacionados con éste, podrá situarse en otras plantas del edificio, preferentemente en planta primera de las manzanas B, siempre y cuando se contemple comunicación independiente a la de viviendas. La superficie destinada a estos usos se podrán permutar con el residencial. Art. 81° Todas las condiciones relativas a este uso serán las especificadas en el P.G.O.U. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. En referencia a lo anterior debe indicarse que las calificaciones terciarias del Plan general (Edificación Terciaria Compacta, ST-C y Edificación Terciaria Abierta, ST-A) establecen idénticas condiciones particulares de usos, en el apartado 4 de los artículos 12.12.2. y 12.12.3, que establecen lo siguiente: 4. Condiciones particulares de usos. 4.1. El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas. 4.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos



pormenorizados: a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.- La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta ( 150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda. b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas. - Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos. e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas. El resto de las consideraciones establecidas por el Plan General aparecen reflejadas en el CAPITULO V del Título VI "Calificación y Condiciones generales de los usos", en lo relativo a los usos terciarios. Dada su extensión, se transcriben tan sólo la definición y descripción pormenorizada contenida en el art. 6.5.1., quedando el desarrollo de cada uno de los usos descritos con sus condiciones en las distintas secciones del citado capítulo V (regulación artículos 6.5.3 en adelante).• Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados.1. Es Uso Global Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.2. A los usos Terciarios, y en la medida que le corresponda, les será de aplicación la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del RDL 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. 3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados: a. USO DE SERVICIOS TERCARIOS. Comprende las actividades relacionadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y



venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación. En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías: a.1. Comercio. Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías: a.1.1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados. a.2.2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados. a.2. Oficinas. Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas

otras cumplieren funciones análogas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, de bronceado, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado y los despachos profesionales, incluidos los despachos profesionales domésticos tal y como se definen en el Artículo 6.5.18.a.3. Hotelero. Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros.

a.4. Recreativo. Corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

a.4.1. Actividades Recreativas Genéricas: se incluyen los establecimientos relacionados dentro de los epígrafes III.2.1, III.2.2 y III.2.4 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de las categorías siguientes.

a.4.2. Actividades Recreativas Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.2.1.a), III.2.1.b), III.2.1.f), III.2.2.f), III.2.3, III.2.6 y III.2.7 del Anexo III del Nomenclátor.

a.4.3. Actividades Recreativas Deportivas: se incluyen en esta categoría el epígrafe III.2.4 del anexo III del Nomenclátor.

a.4.4. Hostelería genérica: se consideran tales las actividades incluidas en el epígrafe III.2.8 del Anexo III del Nomenclátor, excepto las específicamente incluidas dentro de "Hostelería especial".

a.4.5. Hostelería especial y esparcimiento: se incluyen las actividades relacionadas en el epígrafe III.2.9 y la correspondiente al epígrafe III.2.8.f) del Anexo III del Nomenclátor.

a.4.6. Actividades Recreativas Culturales: se incluyen en esta categoría las actividades comprendidas en el epígrafe III.2.5 del anexo III del Nomenclátor.

a.5. Espectáculos públicos. Comprende las funciones ofrecidas públicamente por una empresa u organizador para la

diversión o contemplación intelectual y dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

a.5.1. Espectáculos Genéricos: se incluyen en este uso todos establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.1 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de la categoría "Especiales"

a.5.2. Espectáculos Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.1.1.c), III.1.1.d), III.1.2.b), III.1.2.c), III.1.3.b), III.1.3.c), III.1.4, III.1.5 y III.1.6 del Nomenclátor.

a.6. Agrupaciones Terciarias Conjunto funcionalmente unitario de todos, o al menos dos, de los usos pormenorizados de hotelero, comercio, oficinas, recreativo y espectáculos públicos.

a.7. Garaje-Aparcamiento Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo. A los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a.7.1 Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

a.7.2 Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes



tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta. a.7.3 Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado. El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial. En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida .b. USO DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES. Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a mil setecientos cincuenta (1.750 ) metros cuadrados. c. USO DE ESTACIONES DE SEVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES. Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.4. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios: a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.). En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, las actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, o norma que lo sustituya b. Garantizar la ausencia de molestias a la

población por emisión de otros contaminantes atmosféricos. c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad. • Artículo 6.5.2. Aplicación.1. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación: a) En las obras de nueva edificación. b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten. c) En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinadas zonas la implantación de actividades comerciales, y especialmente de comercio al por menor de productos alimentarios, comidas y bebidas preparadas, estos pueden prohibirse temporalmente en virtud de declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones. Es cuanto tengo que informar. Sevilla, 21 de febrero de 2014 Vº Bº EL JEFE DE SECCION Fdo.: Juan Mauduit Morón EL ARQUITECTO Fdo.: Manuel Márquez Cabeza."

Y para que conste y surta los efectos oportunos a petición del interesado, se expide el presente Certificado que visa el Sr. Gerente de Urbanismo, a tres de marzo de dos mil catorce.

VºBº  
EL GERENTE DE URBANISMO  
P.D.F.  
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN  
Y ECONOMÍA

Fdo.: Manuel J. Valdivieso Fontán.



1887 Dª MARIA LUISA TINAJERO NOGUERA (REP: EMVISESA)  
BILBAO, 4  
41001 SEVILLA

**ANEXO III CERTIFICADO CATASTRAL**

**Solicitante:** EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA  
**Fecha de emisión:** Jueves, 7 de Julio de 2016  
**Finalidad:** Información

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7469802TG3476S0001B0**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	CL ESTRELLA VEGA Ndup-0 Suelo SUP-PM6 Q-4		
	41015 SEVILLA [SEVILLA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	--
	100,000000		
	VALOR SUELO [Eur]	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	VALOR CATASTRAL [Eur]
	160.115,03	0,00	160.115,03
			AÑO VALOR
			2016

**DATOS DE TITULARIDAD**

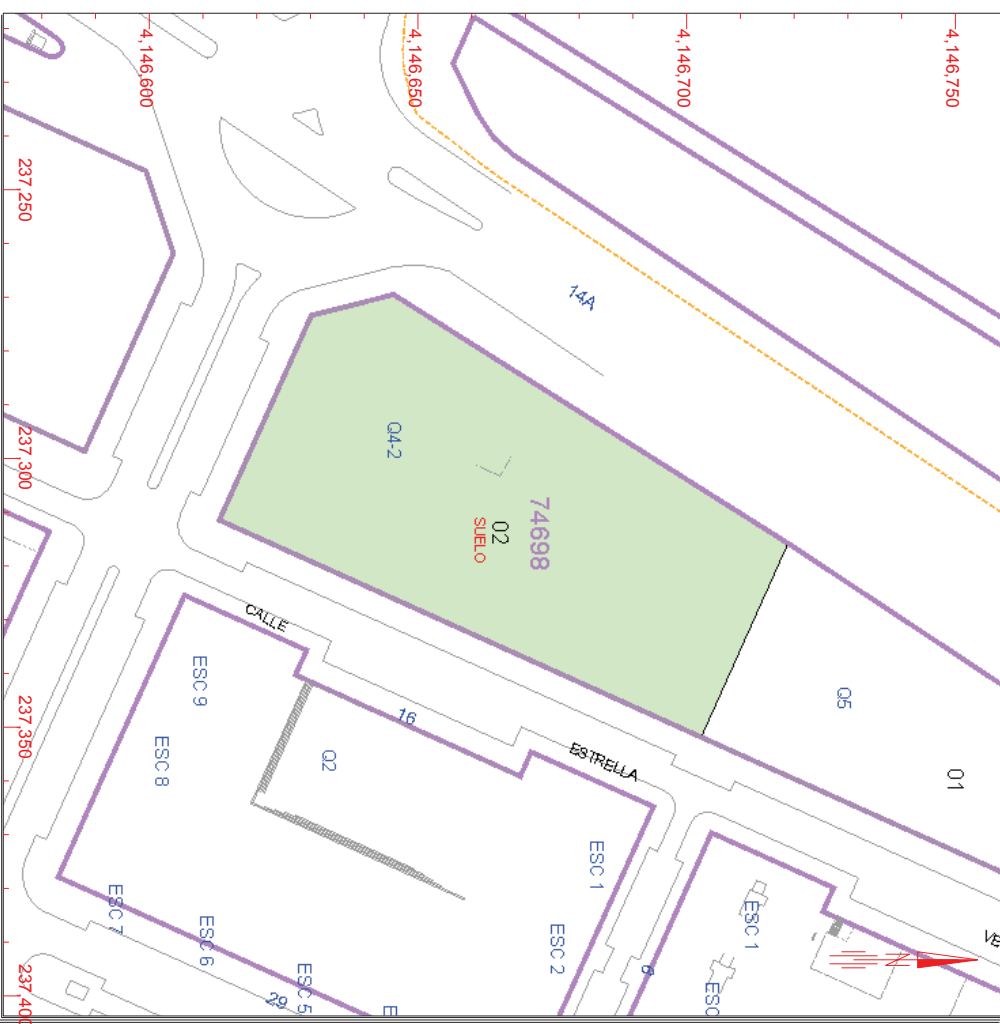
APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	EMVISESA.	NIF	A41047267
DOMICILIO FISCAL	CL BILBAO 4		
	41001 SEVILLA [SEVILLA]		
DERECHO	100,00% de Propiedad		

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN	CL ESTRELLA VEGA Ndup-0 SUMP- PM6 Q-5		
	SEVILLA [SEVILLA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m <sup>2</sup> ]	TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar
0	4.531		

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
 Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

**INFORMACIÓN GRÁFICA**



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias de las competencias del solicitante

- 237 400 **Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89**  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía
- VER ANEXO DE COLINDANTES**



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

# ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 7469802TG3476S0001BO

REFERENCIA CATASTRAL

7469801TG3476S0001AO

NIF

P4109100J

LOCALIZACIÓN

CL ESTRELLA VEGA Ndup-0 SUMP- PM6 Q-5

SEVILLA [SEVILLA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

DOMICILIO FISCAL

PZ NUEVA 1

41001 SEVILLA [SEVILLA]

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE



## ANEXO IV MODELO DE DECLARACION RESPONSABLE

### **(Incluir sobre nº 1)**

El que suscribe, D. ...., vecino de ....., con domicilio en ..... y D.N.I. nº ....., en su propio nombre/en nombre y representación de ..... (táchese lo que no proceda), **DECLARA** bajo su personal responsabilidad de acuerdo con la cláusula II.4 del presente Pliego:

- Tener capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones e incompatibilidades a que se refieren los artículos 56, 60.1 y concordantes del TRLCSP.
- No estar incurso en los supuestos del artículo 42 del Código de Comercio y 16.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades.
- Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias de carácter estatal, autonómico, así como con el Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla incluyendo el pago del I.A.E, así como estar al corriente en el pago de cuotas y primas en la Seguridad Social.

Lugar, fecha y firma del declarante

**ANEXO V MODELO DE OFERTA**

**(Incluir en Sobre nº 3)**

El que suscribe, D. ...., vecino de ....., con domicilio en ..... y D.N.I. nº ....., en su propio nombre/en nombre y representación de ..... (táchese lo que no proceda), declara conocer el contenido del Pliego de Condiciones aprobado relativo a la parcela de propiedad de EMVISESA, denominada Q4(2) SUP-PM-6 “Pino Montano”, actual API-DMN-04), destinada a uso TERCARIO y (Expte.: EMVI/2016/0060/01), aceptándolo íntegramente, se compromete a su cumplimiento en los términos fijados por el mismo, y de acuerdo con la siguiente oferta particular:

**1º. QUE PRESENTA OFERTA DE (TACHESE LO NO PROCEDA):**

- CONCESION DERECHO DE SUPERFICIE
- ARRENDAMIENTO

**2º. MEJOR OFERTA ECONÓMICA SOBRE EL TIPO DE LICITACIÓN (\*):**

CANON O RENTA ANUAL: \_\_\_\_\_ €, más I.V.A.

**3º.- REDUCCIÓN DEL PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O DERECHO DE SUPERFICIE (Cláusula \*):**

\_\_\_\_\_ años de reducción incluidas la prórrogas (sobre el máximo de 75 años).

**4º.- REDUCCIÓN DEL PLAZO PARA SOLICITAR LICENCIA DE OBRAS (Cláusula III.3):**

\_\_\_\_\_ meses de reducción (sobre el máximo de 6 meses).

**5º.- EDIFICABILIDAD NO CONSUMIDA QUE SE OFRECE A EMVISESA (Cláusula III.1):**

\_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>T

Sevilla, a ..... de..... de .....

Firma: .....

**.NOTA: No se admiten variantes o alternativas a los datos que figuran en el presente MODELO.**