



PLIEGO DE CLÁUSULAS JURÍDICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ADJUDICACIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE MERCAPALMA, S.A. PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO

I. DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- OBJETO DEL CONTRATO

1. Es objeto del presente Pliego regular la adjudicación de un derecho de superficie con carácter oneroso, y con la facultad atribuida al adjudicatario de realizar construcciones en la rasante, vuelo y subsuelo, sobre una parcela de terreno propiedad de la Sociedad “Mercados Centrales de Abastecimiento de Palma de Mallorca, Sociedad Anónima” (en adelante, y de forma abreviada, “**MERCAPALMA, S.A.**”) situada en el término municipal de Palma de Mallorca, con la finalidad de que el adjudicatario lleve a cabo en la misma la construcción y posterior explotación de una Estación de Servicio destinada a la distribución minorista de carburantes y combustibles de automoción y prestación de otros servicios accesorios a los clientes y usuarios de la Unidad Alimentaria MERCAPALMA, en los términos de este Pliego y de la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

2. La citada adjudicación implicará para el adjudicatario beneficiado por la misma:

- a) La redacción de los Proyectos Básico y de Ejecución de las Obras de construcción de la Estación de Servicio, derivados del Anteproyecto presentado en la oferta seleccionada. Presentación de los mismos para la obtención de las preceptivas licencias, incluyendo el pago de las tasas e impuestos.
- b) La redacción del proyecto de actividad y su presentación en el Ayuntamiento para obtener las preceptivas licencias de ocupación y primera utilización, incluyendo el pago de tasas e impuestos.
- c) La obtención a sus exclusivas expensas de cuantas otras licencias, autorizaciones y permisos sin excepción sean precisas para el ejercicio de la indicada actividad en la parcela de referencia.
- d) La ejecución de las referidas Obras de acuerdo a la normativa técnica de aplicación y con las calidades comprometidas en su oferta.
- e) La gestión y explotación de la Estación de Servicio y de las demás instalaciones accesorias durante el plazo de duración del derecho de superficie.
- f) El mantenimiento, conservación, actualización y mejora de la Estación de Servicio y de sus instalaciones accesorias mientras dure el derecho de superficie y hasta que se produzca la reversión de la propiedad superficiaria

a MERCAPALMA, S.A. o, en su defecto, al Excmo. Ayuntamiento de Palma, en los términos recogidos en este Pliego o en el contrato de constitución del derecho de superficie.

Segunda.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

1. La parcela objeto del derecho de superficie tiene una extensión superficial de 1.051,45 (MIL CINCUENTA Y UNO CON CUARENTA Y CINCO) m², estando identificada como parcela 25.7 en el plano que, como **Anexo I**, se adjunta al presente Pliego.

2. Los licitadores que se presenten al presente procedimiento aceptan de forma incondicionada la situación física y jurídica de la parcela cuyo derecho de superficie es objeto de esta licitación, considerada como cuerpo cierto, por lo que no podrá constituir causa de resolución del contrato ni cabrá reclamación alguna en razón de diferencias, en más o en menos, de su superficie, ni tampoco como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o de otro tipo que pudieran encarecer la futura construcción.

Tercera.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

1. El contrato a celebrar entre MERCAPALMA, S.A. y el adjudicatario del presente procedimiento tiene naturaleza privada y, tratándose de la constitución de un derecho real sobre un bien inmueble, se encuentra excluido del ámbito de aplicación de las “Instrucciones Internas de Contratación de MERCAPALMA, S.A.” conforme a la letra h) del apartado III de tales Instrucciones.

2. Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en el presente Pliego y en sus correspondientes Anexos, los cuales revestirán carácter contractual, por lo que quedarán incorporados a la matriz en el mismo acto de formalización del contrato.

3. En todo lo no previsto en este Pliego se estará, en lo que resulte aplicable, a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; en el Plan General de Ordenación Urbana de Palma (PGOU); en el Código Civil; en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos; en el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP 04 «Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público»; y demás legislación sectorial y disposiciones de desarrollo que resulten de aplicación.

Cuarta.- ENTRADA EN VIGOR DEL CONTRATO Y DURACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

1. El contrato entrará en vigor el día en que se proceda a la notificación de la adjudicación del mismo al licitador que resulte seleccionado, derivándose desde esa fecha, para las partes, la obligación de cumplimiento de las obligaciones que se derivan de este Pliego y, específicamente, las contempladas en las cláusulas Vigésima a Vigésima cuarta del mismo, ambas incluidas, así como de la oferta realizada por el adjudicatario.

2. El plazo de duración del derecho de superficie objeto de la presente licitación será de quince (15) años, a contar desde el día de la fecha de la escritura pública de cesión de derecho de superficie, plazo que podrá prorrogarse, de común acuerdo entre el adjudicatario y MERCAPALMA, por un plazo adicional de cinco (5) años más; todo ello sin perjuicio de su extinción anticipada por cualquiera de las causas relacionadas en el presente Pliego.

3. Los plazos para la constitución del derecho de superficie serán los siguientes:

a) Un máximo de 30 (TREINTA) DÍAS naturales desde la notificación de la adjudicación, para la formalización de la escritura pública.

b) Un máximo de 60 (SESENTA) DÍAS naturales desde la formalización en escritura pública, para su inscripción en el Registro correspondiente.

4. El plazo máximo para la elaboración de los Proyectos de la Estación de Servicio, así como para la realización de las obras de construcción de la misma será de 12 (DOCE) MESES, contados a partir de la notificación de la adjudicación. Dicho plazo podrá ser ampliado por causas justificadas.

5. El comienzo de la explotación de la Estación de Servicio deberá realizarse dentro del mes siguiente a la obtención de los permisos y licencias necesarios para el desarrollo de la actividad, y se extinguirá una vez finalizado el plazo de duración del derecho de superficie anteriormente referido o -en caso de que así lo acuerden las partes- su prórroga.

Quinta.- REVERSIÓN

1. Producida la extinción del derecho de superficie por cualquier causa, las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes sobre la parcela de referencia revertirán de forma automática a MERCAPALMA, S.A. o, en su defecto, al Excmo. Ayuntamiento de Palma, sin indemnización alguna, con la obligación del adjudicatario

rio de efectuar la entrega de forma pacífica, y siempre libre de ocupantes, arrendatarios y gravámenes de cualquier naturaleza o clase.

2. Las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán entregarse en condiciones de servir al fin para el que se constituyó el derecho de superficie. En este sentido, tales edificaciones, construcciones e instalaciones deberán estar actualizadas, renovadas y reparadas, de suerte que, en el momento de la reversión, cumplan toda aquella normativa que, sobre edificaciones e instalaciones propias de una Estación de Servicio se encuentren vigentes en el momento de la reversión.

3. La extinción del derecho de superficie por finalización de su plazo de duración, o su prórroga, provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el adjudicatario.

4. La reversión de las edificaciones, construcciones e instalaciones de la Estación de Servicio, de ninguna forma, ni por ningún concepto, podrá considerarse como sucesión de empresa, sin perjuicio de que MERCAPALMA, S.A. o un tercero continúe con la explotación del negocio.

En consecuencia, MERCAPALMA, S.A. no responderá de las obligaciones, ni adquirirá la titularidad de los derechos frente a terceros, que, por explotación de las instalaciones, puedan corresponder al adjudicatario.

De igual modo, y por idéntico motivo, MERCAPALMA, S.A. no se subrogará en las relaciones laborales establecidas como consecuencia de dicha explotación por el adjudicatario, siendo de cuenta de este último el pago de las indemnizaciones que, en su caso, corresponda abonar a su personal por el cese de la actividad.

5. Seis meses antes de la finalización del contrato MERCAPALMA, S.A. designará los Técnicos que procederán a inspeccionar el estado en que se encuentran las edificaciones, construcciones e instalaciones, ordenando a la vista de los resultados de la citada inspección técnica, la ejecución de las obras y los trabajos de reparación y reposición que se estimen necesarios para mantenerlas en las condiciones previstas. Dichas obras, así como los trabajos que deban efectuarse, serán de cuenta del adjudicatario.

6. Igualmente se producirá la reversión, en los términos expuestos en los apartados anteriores, en los supuestos de resolución del contrato que expresamente se mencionan en este Pliego.

Sexta.- CANON DE ADJUDICACIÓN Y CANON SUPERFICIARIO ANUAL A SATISFACER POR EL ADJUDICATARIO

1. La constitución del derecho de superficie a favor del adjudicatario tiene carácter oneroso.

2. El canon de adjudicación del derecho de superficie a abonar por el adjudicatario en el momento del otorgamiento de la escritura pública será el que resulte de la oferta presentada por el licitador adjudicatario del contrato que, en todo caso, deberá ser superior a la cantidad de **CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON CINCUENTA Y CUATRO EUROS (54.688,54€)**, más el I.V.A. correspondiente.

3. El canon superficiario anual a abonar por el adjudicatario de este contrato será el que resulte de la oferta presentada por el licitador adjudicatario del contrato que, en todo caso, deberá ser superior a la cantidad de **NUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ CON VEINTICINCO EUROS (9.610,25€)** anuales, más el IVA correspondiente. El ofertante podrá optar entre proponer una cantidad anual fija para todos los años, o una cantidad distinta para cada año de duración del contrato siempre que cada una de las anualidades ofertadas supere la cantidad de **NUEVE MIL SEISCIENTOS DIEZ CON VEINTICINCO EUROS (9.610,25€)**, más el IVA correspondiente.

4. El canon superficiario anual se revisará el día 1 de enero de cada año, mediante la aplicación al canon vigente en el momento de la revisión de la variación al alza o a la baja experimentada por el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de revisión.

Hasta que se publique el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas, se aplicará el Índice de Precios de Alquiler de la Vivienda del Índice de Precios de Consumo (IPC) del Instituto Nacional de Estadística a nivel autonómico.

Si por cualquier causa dejara de publicarse el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas por el Instituto Nacional de Estadística, o por otro organismo que pudiera haber asumido sus funciones, aquellos serán sustituidos por los índices que los reemplacen; o en su defecto, por otras publicaciones o datos oficiales que recojan las variaciones del coste de la vida; o en otro caso, por Sentencia de los Tribunales a la demanda del más diligente.

Séptima.- DEVENGO Y PAGO DEL CANON ANUAL

1. El canon superficiario anual se devengará anualmente, por años naturales, el primer día de cada año, y se hará efectivo semestralmente, de forma anticipada, dentro de los primeros cinco (5) días de cada semestre.

2. Excepcionalmente, MERCAPALMA emitirá y entregará al superficiario, en el momento del otorgamiento de la escritura pública de cesión de derecho de superficie, la factura correspondiente a la parte de canon superficiario anual devengado entre el día de ese otorgamiento de la escritura pública de cesión de derecho de superficie y el día 30 de junio de 2017, obligándose el adjudicatario al pago de la cantidad resultante dentro de los cinco (5) días siguientes al del otorgamiento de esa escritura.

II. LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Octava.- CONDICIONES DE APTITUD DE LOS LICITADORES

1. Podrán concurrir a la presente licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional en los términos establecidos en este Pliego.

Podrán asimismo presentar proposiciones las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente en los términos establecidos en los artículos 59 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

2. Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias del contrato si sus prestaciones están comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

3. No podrán concurrir a la presente licitación las empresas que hubieran participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato siempre que dicha participación pueda provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado con respecto al resto de las empresas licitadoras.

4. Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con los entes del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, TRLCSP), en forma sustancialmente análoga.

5. Tendrán capacidad para contratar, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado

en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

Novena.- PROHIBICIÓN DE CONTRATAR

1. No podrán concurrir a esta licitación las personas en quienes concurra alguna de las prohibiciones de contratar recogidas en el artículo 60.1 del TRLCSP.
2. La prueba, por parte de los empresarios, de no estar incurso en prohibiciones para contratar podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.
3. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

Décima.- SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA

Para presentar proposición los licitadores deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica, financiera y técnica exigidas por este Pliego, en los siguientes términos:

a) Solvencia económica y financiera

a.1) Los licitadores deberán acreditar una situación financiera saneada o solvente, para lo cual deberán presentar sus Cuentas Anuales depositadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, sus Libros de Contabilidad debidamente legalizados.

Las Cuentas Anuales y los Libros de Contabilidad se referirán a los tres últimos ejercicios económicos cerrados, con las cuentas aprobadas, en su caso: 2013, 2014 y 2015.

a.2) Los licitadores deberán acreditar igualmente una cifra mínima de negocio en la

explotación de Estaciones de Servicio destinadas a la distribución minorista de carburantes y combustibles de automoción, de **275.000,00 (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL)** euros anuales en alguno de los tres últimos ejercicios.

Para ello deberán presentar una declaración sobre el volumen global de negocios y, adicionalmente, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, referido a los tres últimos ejercicios (2013, 2014 y 2015), en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario y en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

b) Solvencia técnica

Para acreditar su solvencia técnica o profesional los licitadores deberán acreditar:

b.1) Ser titulares (como propietario, arrendatario o cualquier otro medio admitido en derecho) de, al menos, una Estación de Servicio o de una instalación de suministro de carburantes y combustibles de características similares a la referida en la presente licitación, en alguno de los últimos tres años (2013, 2014 y 2015).

b.2) Declaración responsable sobre las Estaciones de Servicio que explota directa o indirectamente, identificando el porcentaje correspondiente a la cuota de mercado que ostenta en el ámbito territorial de las Illes Balears así como en el ámbito territorial de la isla de Mallorca.

Undécima.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante procedimiento abierto, según lo establecido en el presente Pliego, y se llevará a efecto teniendo en cuenta los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, recayendo la referida adjudicación en el licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para los intereses de MERCAPALMA, S.A. de acuerdo con los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula Decimotava de este Pliego.

Duodécima.- PUBLICIDAD

1. En el perfil del contratante de MERCAPALMA, S.A. se encuentra publicado el presente Pliego y toda la información contractual relativa a esta licitación y a las demás licitaciones en curso y adjudicaciones efectuadas en procedimientos no excluidos de publicidad, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar otros medios alternativos o adicionales de publicidad. El acceso al perfil del contra-

tante se efectuará a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, existiendo en la página web de MERCAPALMA S.A. (<http://www.mercapalma.net>) un enlace al perfil del contratante, situado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

2. De igual manera, se publicará un resumen del anuncio de convocatoria de la licitación en, al menos, un periódico local.
3. El importe de los gastos de publicación será a cuenta del adjudicatario, abonándose tales gastos en el momento de hacer efectiva la garantía definitiva. El importe correspondiente a gastos de publicidad no excederá de 2.000,00 (DOS MIL) euros.
4. En todo caso, las empresas interesadas pueden recabar información adicional en el domicilio social de MERCAPALMA, S.A., sito en la calle Cardenal Rossell, nº 182 (C.P. 07007) de Palma de Mallorca, de lunes a viernes en horario de 9:00 a 14:00.

Decimotercera.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

1. El órgano de contratación es el Consejo de Administración de MERCAPALMA, S.A., que estará asistido por una Mesa de Contratación, constituida por dos consejeros designados por el Consejo de Administración, el Secretario del Consejo y el Director-Gerente de la Sociedad.

La composición de la Mesa de Contratación se hará pública en la Página Web de la Sociedad antes de la apertura de las proposiciones.

2. Para la valoración de las ofertas, la Mesa de Contratación podrá pedir cuantos informes técnicos estime pertinente.

Decimocuarta.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

1. Las proposiciones se presentarán en las Oficinas de MERCAPALMA, S.A. sitas en la calle Cardenal Rossell, nº 182 de Palma de Mallorca, en horario de 9:00 a 13:00 horas, de lunes a viernes, hasta las 13:00 horas del día 16 de Febrero de 2017.

Su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido del presente Pliego y de los restantes documentos contractuales, sin salvedad o reserva alguna.

2. No se admitirá la presentación de proposiciones mediante correo ordinario, correo certificado, correo electrónico (“e-mail”), “fax” u otro medio de envío a distancia, debiendo ser presentadas las mismas personalmente en el lugar anteriormente indicado y antes de la fecha y hora señaladas.

3. Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otra empresa, si lo hubiese hecho individualmente ni 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.

4. No se admitirán variantes, debiendo presentarse una única propuesta por cada licitador.

Decimoquinta.- GARANTÍA PROVISIONAL

1. Los licitadores deberán prestar garantía provisional para responder del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación del contrato, por importe correspondiente al 3% (TRES POR CIENTO) del canon de adjudicación del derecho de superficie indicado en la cláusula SEXTA de este Pliego (IVA no incluido).

2. La garantía provisional podrá prestarse en efectivo, que se deberá depositar en cualquiera de las cuentas bancarias de las que es titular MERCAPALMA, S.A., en forma de aval de entidad financiera o de crédito conforme al modelo que figura en el **Anexo II** o mediante contrato de seguro de caución con entidad autorizada para operar en el ramo, conforme al modelo que figura como **Anexo III**.

3. La garantía provisional será devuelta una vez producida la adjudicación del contrato a todos los licitadores salvo al adjudicatario, al que se le retendrá para responder del cumplimiento de sus obligaciones previas a la formalización hasta su sustitución por la garantía definitiva.

Decimosexta.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

1. Las proposiciones y demás documentación complementaria se presentarán en tres sobres cerrados y lacrados, identificados con las letras A, B y C, que irán firmados por el licitador o su representante.

En todos los sobres constará la identificación de la licitación a la que concurren: **“PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN LA ADJUDICACIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE MERCAPALMA, S.A. SITUADA EN LOS TERRENOS DEL “MERCADO CENTRAL DE ABASTECIMIENTO DE PALMA DE MALLORCA”, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO”**.

2. Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas. En el interior de cada sobre se incluirá en hoja independiente la relación de su contenido.

3. El contenido de los citados sobres será el siguiente:

3.1. **Sobre A: Documentación**

En el sobre A se incluirán los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad y capacidad jurídica del empresario y, en su caso, su representación, conforme a las cláusulas anteriores, más una fotocopia legitimada notarialmente del D.N.I. del licitador o de su representante.

b) Los que acrediten los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

c) Una declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar conforme al modelo que figura en el **Anexo IV** a este Pliego. Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse por el adjudicatario antes de la formalización del contrato.

d) El compromiso expresado por escrito y debidamente suscrito de que el contrato se ejecutará conforme a criterios de equidad y transparencia fiscal por lo que los ingresos o beneficios procedentes del mismo serán íntegramente declarados y tributados conforme a la legislación fiscal vigente, sin que en ningún caso puedan utilizarse domicilios fiscales incluidos en algún país de la lista de paraísos fiscales establecida por la OCDE o la Comisión Europea, bien sea de forma directa o a través de empresas filiales.

e) El documento acreditativo de la constitución de la garantía provisional a favor de MERCAPALMA, S.A., ya sea el resguardo del depósito bancario de efectivo, el aval de entidad financiera o de crédito, o el certificado de seguro de caución.

f) Para las empresas extranjeras, la declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

g) Una declaración jurada del licitador donde haga constar el número de cuenta bancaria (Código IBAN), donde se le practicará la devolución de la garantía provisional o la definitiva en su caso.

h) Certificado emitido por el licitador en el que conste tanto el número global de trabajadores de plantilla como el número particular de trabajadores con discapacidad en la misma.

i) Un documento independiente de los anteriores, y bajo el título “NOTIFICACIONES”, en el que el licitador hará constar el nombre y apellidos o razón social de la empresa licitadora, su dirección completa, número de teléfono, número de fax y dirección de correo electrónico, así como el nombre y apellidos de su representante, al objeto de facilitar las comunicaciones y notificaciones que MERCAPALMA, S.A. debe realizar a aquél.

Estos datos serán los únicos válidos para efectuar tales comunicaciones y notificaciones, con independencia de los que figuren en los sobres o en otros documentos de la oferta suscrita por el licitador.

3.2. Sobre B: Proposición técnica

En el sobre B se incluirá la proposición técnica formulada por el licitador, que comprenderá los siguientes documentos:

a) Anteproyecto de las edificaciones, construcciones e instalaciones a ejecutar en el terreno sobre el que se constituye el derecho de superficie.

La documentación detallará la solución constructiva ofertada por el licitador (planta, sección y alzado) para la Estación de Servicio y demás instalaciones accesorias a la misma, a construir en la parcela, con detalle de las edificaciones, la urbanización y las conexiones a la trama urbana existente, asegurando la accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

También incluirá el circuito de los camiones cisterna para el llenado de los depósitos de la Estación de Servicio y el circuito de los vehículos de los clientes.

El Anteproyecto contendrá los restantes datos y documentos exigidos por la normativa vigente atendiendo a la actividad a desarrollar.

Asimismo, el licitador hará entrega de una Memoria Explicativa de la ejecución de las obras, con cronograma y presupuesto de ejecución material de las mismas. En dicha Memoria detallará el plan de implantación de las distintas actividades, incluyendo, en su caso, las instalaciones para el suministro de G.L.P., si así lo tiene pre-

visto.

La documentación se presentará en formatos DIN A3 (planos) y DIN A4 (restante documentación), en modo de dossier, y en soporte informático con formato PDF.

b) El Plan de Negocio propuesto por el licitador.

Comprenderá una Memoria en la que se desarrollen las características técnicas y económicas de viabilidad del negocio, especificando los ingresos esperados, los costes estimados (explotación, financiación, mantenimiento del edificio/instalación, etc.) y demás variables técnicas y económicas a tener en cuenta en la explotación de la Estación de Servicio a lo largo de la duración del derecho de superficie.

Se deberá tener presente que la rotulación, publicaciones y señalética de la Estación de Servicio deberán expresarse en las lenguas catalana y castellana.

c) El Plan de Responsabilidad Social propuesto por el licitador.

Comprenderá un Plan expresivo de las acciones que se contemplen para la promoción de la inserción sociolaboral de personas en situación de exclusión social y/o afectas de discapacidad, un Plan expresivo de las acciones que se contemplen para la promoción de la calidad en el empleo y un Plan expresivo de las acciones que se contemplen para la promoción de la Igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

La documentación se presentará en formato DIN A4, y en soporte informático con formato PDF.

3.3. **Sobre C: Proposición económica**

La propuesta económica se adecuará al modelo que se acompaña como **Anexo V** a este Pliego.

No se admitirán proposiciones en las que el canon de adjudicación y el canon superficiario anual ofertados sean inferiores a las cantidades indicadas en la cláusula Sexta de este Pliego.

Cuando dos o más empresas presenten oferta conjunta, cada una acreditará su personalidad y capacidad en la forma descrita anteriormente y aportarán su compromiso de constitución formal en unión temporal firmado por los representantes de cada una de las empresa componentes de la Unión, con indicación de los nombres y circunstancias de las personas físicas o jurídicas que la suscriban, la participación de

cada una de ellas y designación de la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la plena representación frente a MERCAPALMA, S.A..

Decimoséptima.- APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES

1. Las proposiciones serán secretas hasta el momento de su apertura, que se efectuará por la Mesa de Contratación una vez finalizado el plazo de presentación de proposiciones establecido en este Pliego.

2. La Mesa de Contratación calificará previamente la documentación incluida en el sobre A, pudiendo, en su caso, requerir a las empresas que subsanen los defectos que se detecten en la documentación presentada en un plazo no superior a 3 (TRES) DÍAS naturales, y procederá posteriormente a la apertura y examen del sobre B de las proposiciones admitidas.

Para la calificación de la documentación del sobre A, a los efectos de la admisión de los licitadores concurrentes, y para la valoración de la documentación técnica incluida en el sobre B, la Mesa de Contratación podrá solicitar los informes técnicos que estimen pertinentes.

3. La apertura de las proposiciones económicas incluidas en el sobre C se realizará en acto público, que tendrá lugar en las Oficinas de MERCAPALMA, S.A. a las 11:30 horas del día 3 de Marzo de 2017.

4. Realizada la valoración del sobre C, la Mesa de Contratación formulará la correspondiente propuesta de adjudicación a favor de la oferta económicamente más ventajosa atendiendo a los criterios de valoración establecidos en el presente Pliego.

5. Las restantes ofertas presentadas serán ordenadas, en función de la valoración otorgada por la Mesa, por orden decreciente y suplirán en dicho orden a la oferta que resulte adjudicataria en el caso de que, por cualquier causa, no se llegue a suscribir el correspondiente contrato con el licitador que suscriba la misma.

Decimoctava.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1. La adjudicación recaerá en la oferta económicamente más ventajosa atendiendo a los siguientes criterios de adjudicación:

1º.- Proposición económica

Se valorará este apartado hasta un máximo de 90,0 (NOVENTA) puntos sobre 100,0 (CIEN), según la fórmula siguiente, atendiendo al MAYOR VALOR ACTUAL NETO, descontado al 1,45 % (interés medio de las Obligaciones del Estado a 15 años, según subasta de fecha 15/09/2016), de las ofertas presentadas para el conjunto de canon de adjudicación y canon superficiario anual prepagable al inicio de cada periodo anual, durante 15 años.

Tendrá puntuación cero (0) cualquier oferta, correspondiente al conjunto de canon de adjudicación y canon superficiario anual durante quince años, el VAN de la cual, descontado al 1,45 % no sea superior a 185.275,95 euros, importe mínimo de licitación que resulta de la valoración, en los términos expuestos, del canon de adjudicación y canon superficiario anual referenciados expresamente como cánones de partida en las cláusulas 6ª y 7ª del presente Pliego.

La fórmula para la valoración es la siguiente:

$$P = M \times (VAN_{of} - VAN_{lic}) / (VAN_{max} - VAN_{lic})$$

Dónde:

P= Puntuación de la oferta presentada

M= Puntuación máxima

VAN_{lic} = Importe mínimo de licitación= VAN de 185.275,95 euros

VAN_{of} = VAN de la oferta a valorar

VAN_{max} = VAN de la mayor oferta presentada

La puntuación corresponderá así al Valor Actualizado Neto de la oferta económica presentada, VAN_{of} , descontado al 1,45 % (interés medio de las Obligaciones del Estado a 15 años, según subasta de fecha 15/09/2016) y vendrá determinado por la fórmula siguiente:

$$VAN_{of} = Q_0 + Q_1 + Q_2/(1+0,0145) + Q_3/(1+0,0145)^2 + \dots + Q_{15}/(1+0,0145)^{14}$$

Donde, conforme a las cláusulas administrativas 6ª y 7ª.

Q_0 = Canon inicial del año cero, necesariamente mayor o igual que 54.688,54 euros.

Q_j = Anualidad del año "j", prepagable a los efectos de valoración, y necesariamente mayor o igual que 9.610,25 euros.

2º.- Propuesta técnica

La propuesta técnica se valorará hasta un máximo de 10,0 (DIEZ) puntos sobre 100,0 (CIEN) puntos posibles, teniéndose en cuenta los siguientes subcriterios:

a) El Anteproyecto de las edificaciones, construcciones e instalaciones ofertado por el licitador, que se valorará hasta un máximo de 6,0 (SEIS) puntos.

Se otorgará la máxima puntuación (6,0 puntos) a la oferta que, a juicio de los técnicos que valoren este subcriterio, proponga la mejor solución técnica, valorándose las restantes ofertas en función de los criterios subjetivos tenidos en cuenta para realizar dicha valoración.

b) El Plan de Negocio de la Estación de Servicio ofertado por el licitador, que se valorará hasta un máximo de 3,0 (TRES) puntos.

Se otorgará la máxima puntuación (3,0 puntos) a la oferta que, a juicio de los técnicos que valoren este subcriterio, proponga el mejor Plan de Negocio, valorándose las restantes ofertas en función de los criterios subjetivos tenidos en cuenta para realizar dicha valoración.

c) Los criterios sociales contemplados en el Plan de Responsabilidad Social al que se refiere el anterior apartado 3.2,c) de la cláusula DECIMOSEXTA, relacionados con la inserción sociolaboral de personas en situación de exclusión social y/o afectas de discapacidad, con la promoción y la calidad en el empleo, y con el impulso de la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, se valorarán hasta un máximo de 1,0 (UN) punto.

Se otorgará la máxima puntuación (1,0 punto) a la oferta que, a juicio de los técnicos que valoren este subcriterio, favorezca la inserción de personas con dificultades de acceso al mercado laboral, favorezca la promoción y la calidad en el empleo y la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, valorándose las restantes ofertas en función de los criterios subjetivos tenidos en cuenta para realizar dicha valoración.

2. Las valoraciones de los criterios y subcriterios que dependan de un juicio de valor y que, en consecuencia, no se obtengan de la aplicación de una fórmula matemática, deberán estar convenientemente motivadas y justificadas.

Decimonovena.- ADJUDICACIÓN

1. La adjudicación recaerá en la oferta económicamente más ventajosa de acuerdo con los criterios de adjudicación establecidos en este Pliego, y deberá efectuarse en el plazo máximo de 30 (TREINTA) DÍAS contados desde la apertura del sobre C de las proposiciones presentadas.
2. La adjudicación se notificará a los licitadores y se publicará en la página web de la Sociedad.
En el caso de no haberse efectuado la adjudicación en el plazo indicado, los licitadores podrán retirar sus proposiciones.
3. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto, pero si no se adjudica el contrato de acuerdo con la propuesta formulada el acuerdo de adjudicación deberá ser motivado.
4. La adjudicación podrá no recaer en la oferta económicamente más ventajosa si, a la vista de los informes técnicos, se considera que contiene valores anormales o desproporcionados, atendiendo a criterios objetivos y teniendo en cuenta las ofertas presentadas, las singularidades del contrato y demás circunstancias concurrentes.
5. La licitación podrá declararse desierta si ninguna de las proposiciones presentadas fuera admisible con arreglo a los criterios de capacidad y solvencia del presente pliego, o si ninguna de las proposiciones presentadas se considerase adecuada desde el punto de vista técnico.
6. Si diversas empresas licitadoras quedaran igualadas en cuanto a la proposición más ventajosa, tendrá preferencia en la adjudicación del contrato la empresa licitadora cuyo Plan de Responsabilidad Social haya obtenido una mayor puntuación.

III. FORMALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Vigésima.- GARANTÍA DEFINITIVA

1. El adjudicatario deberá prestar una garantía definitiva del 5% (CINCO POR CIENTO) del valor del canon de adjudicación del derecho de superficie ofertado por el adjudicatario (IVA no incluido), para asegurar el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato, del buen fin del derecho de superficie, y de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a MERCAPALMA, S.A. con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución.

2. La garantía definitiva podrá prestarse en cualquiera de las formas previstas para la provisional en la cláusula Decimoquinta de este Pliego.
3. La garantía definitiva no será devuelta o cancelada hasta la extinción del derecho de superficie por el transcurso del plazo de duración del mismo o de su prórroga, o la resolución del mismo sin culpa del adjudicatario.
- 4.- MERCAPALMA S.A., podrá exigir, en cualquier momento de la vigencia del contrato, la actualización de la garantía definitiva por aplicación a la resultante de lo dispuesto en los párrafos anteriores de la variación experimentada por el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas a nivel autonómico que publica el Instituto Nacional de Estadística (INE), entre la fecha de constitución de la garantía y la fecha de su actualización.

Hasta que se publique el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas, se aplicará el Índice de Precios de Alquiler de la Vivienda del Índice de Precios de Consumo (IPC) del Instituto Nacional de Estadística a nivel autonómico.

Vigésimo primera.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

1. La constitución del derecho de superficie deberá ser formalizada en escritura pública e inscribirse en el correspondiente Registro de la Propiedad (artículo 40.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).
2. En todo caso, y con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública, el adjudicatario deberá presentar el documento constitutivo de la garantía definitiva y los certificados acreditativos de estar al corriente de pago de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
3. Si el adjudicatario no hubiera presentado los documentos anteriores y no comparece en el lugar, día y hora previstos para la formalización del contrato, MERCAPALMA, S.A. podrá acordar la resolución del contrato y le será incautada la garantía provisional, o la definitiva en su caso, pudiéndose adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que el nuevo adjudicatario preste su conformidad y presente los documentos en el plazo que se le señale para la formalización del contrato.

Este mismo procedimiento podrá seguirse cuando se trate de continuar la ejecución del contrato ya iniciada, en el caso de que se hubiera declarado resuelto.

4. La formalización del contrato se llevara a efecto en el plazo máximo de 30 (TREINTA) DÍAS naturales a contar desde la notificación del acuerdo de adjudicación, otorgándose el mismo ante Notario y en la fecha en que se requiera al adjudicatario, siendo todos los gastos e impuestos que su otorgamiento pudiera generar por cuenta de dicho adjudicatario.

5. La inscripción del derecho de superficie en el Registro de la Propiedad de Palma se efectuará en el plazo de 60 (SESENTA) DÍAS naturales a contar desde la formalización del derecho de superficie en escritura pública.

Los trámites relativos a la presentación y liquidación de la escritura en la Hacienda Pública correspondiente, y su presentación en el Registro de la Propiedad de Palma serán igualmente de exclusiva cuenta del adjudicatario, quien asumirá íntegramente los gastos de tales actuaciones, teniendo también la obligación de remitir a MERCAPALMA, S.A., en el plazo máximo de 15 (QUINCE) DÍAS desde su inscripción en el Registro de la Propiedad, copia autorizada de la escritura pública, debidamente inscrita.

Vigésimo segunda.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO

1. El contrato se ejecutará con sujeción a lo establecido en el presente Pliego, y de conformidad con la oferta presentada por el adjudicatario.

2. Las obras se ejecutarán a riesgo y ventura del adjudicatario, quien será responsable de la calidad técnica de las edificaciones e instalaciones que construya y de los servicios y suministros prestados en las mismas, su adecuación a toda la normativa que pudiera serle de aplicación, así como de las consecuencias que se desprendan para MERCAPALMA, S.A. o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.

Vigésimo tercera.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

1. Son obligaciones del adjudicatario del contrato:

1ª) Constituir la garantía definitiva que asegure las obligaciones de este contrato en los términos de la cláusula Vigésima del presente Pliego, completar dicha garantía en función de las actualizaciones de la misma requeridas por MERCAPALMA según lo indicado en la indicada cláusula, y abonar a MERCAPALMA, S.A. los gastos de publicidad fijados en la cláusula Duodécima del mismo.

2ª) Concurrir al acto de formalización, en escritura pública, del derecho de superficie objeto de la presente licitación e inscribir el mismo en el Registro de la Propiedad de

Palma.

3ª) Abonar el importe correspondiente al canon de adjudicación del derecho de superficie ofertado simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública de formalización del derecho de superficie, así como la parte proporcional del canon superficiario anual devengada entre el día del otorgamiento de dicha escritura y el día 30 de junio de 2017 (en función de lo dispuesto en el apartado 2 de la Cláusula Séptima), dentro de los cinco (5) días siguientes a dicho otorgamiento, en el que se hará entrega de la correspondiente factura.

4ª) Abonar el canon superficiario anual establecido en este Pliego, en la forma y plazos que asimismo se indican en este Pliego.

5ª) Hacer efectivo, en su caso, el pago de los intereses de demora del canon estipulado en los casos en que se produzca el pago extemporáneo del mismo después de su vencimiento.

Dichos intereses se calcularán aplicando al principal de la deuda un punto y medio (1,5) porcentual mensual por el tiempo transcurrido desde que se debió hacer efectivo el canon hasta el momento en que se produzca el pago efectivo de las cantidades vencidas.

6ª) Solicitar, obtener y mantener en vigor, a sus exclusivas expensas, las oportunas licencias y demás permisos y autorizaciones administrativas que le sean legalmente exigibles para el ejercicio de la actividad, presentando a tal efecto los proyectos básico y/o de ejecución, ajustados a la normativa urbanística y ambiental en vigor, necesarios para la obtención de tales licencias y autorizaciones.

La obtención y mantenimiento de tales licencias, autorizaciones y permisos será a riesgo y ventura del adjudicatario quien garantiza a MERCAPALMA, S.A. la más completa indemnidad por tales conceptos; en consecuencia, MERCAPALMA, S.A. no asumirá responsabilidad alguna si no fueran concedidas por parte de los organismos competentes tales licencias o autorizaciones o, una vez concedidas, fueran anuladas o revocadas, sin perjuicio del derecho de MERCAPALMA, S.A. a resolver el contrato por este motivo.

7ª) Ejecutar las obras previstas con sujeción al proyecto aprobado por MERCAPALMA, S.A., debiendo iniciar y finalizar las mismas de acuerdo con los plazos establecidos en su proposición o, en su defecto, dentro de los plazos máximos establecidos en este Pliego.

8ª) Destinar el terreno del que es adjudicatario exclusivamente a las finalidades es-

tablecidas en el derecho de superficie, construyendo en los mismos las edificaciones e instalaciones correspondientes con arreglo a los usos establecidos y de conformidad con las dotaciones y demás contenidos concretos de la oferta presentada, y con lo dispuesto en este Pliego.

9ª) Explotar económicamente, por su cuenta y riesgo, la Estación de Servicio y demás instalaciones complementarias construidas sobre el terreno objeto del derecho de superficie.

A tal efecto, MERCAPALMA, S.A. no asume ninguna responsabilidad con respecto al funcionamiento y a los resultados económicos de la explotación de dichas instalaciones, por lo que, finalizado el contrato por cualquier causa, MERCAPALMA, S.A. tampoco asumirá los contratos de trabajo o de otro tipo que pudiera haber concertado el adjudicatario en el ejercicio de su actividad empresarial, sin que por tanto, se pueda en forma alguna entender aplicable el artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores o normas que lo complementen o modifiquen, para los supuestos de sucesión de empresa, ni que MERCAPALMA, S.A. sea el empresario principal de la actividad realizada por el adjudicatario, a los efectos de lo previsto en el artículo 42 de dicho Texto Refundido o norma que lo sustituya.

10ª) Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos y tributos derivados de la adjudicación, escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad de las operaciones contempladas en este Pliego, así como el importe de las liquidaciones de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan; los impuestos y tasas de cualquier clase que puedan gravar la obra ejecutada; los de contratación y suministros de energía eléctrica, teléfono y agua necesarios para la ejecución de las obras; los de vigilancia del ámbito objeto de las obras durante el período de ejecución; los de tramitación y obtención de los permisos de las instalaciones provisionales de obra; los de replanteo y liquidación de las obras; los de elaboración del Plan o Proyecto de Seguridad y Salud, y los de los materiales y medios que hubiesen de emplearse para cumplir la normativa vigente en esta materia; los de tramitación y legalización de las acometidas de agua y energía eléctrica, los ocasionados por el total de los ensayos y pruebas realizadas por orden de la Dirección Facultativa, así como todos los demás que, según las disposiciones vigentes, se originen o se deriven del presente contrato y de las actividades a que se refiere el mismo.

11ª) Si en el plazo máximo de 12 (DOCE) MESES a contar desde la notificación de la adjudicación, el adjudicatario no obtuviera las licencias necesarias para la construcción de las edificaciones e instalaciones a implantar en la parcela objeto del derecho de superficie, o no hubiera ejecutado tales construcciones, se producirá la extinción de su derecho y la reversión a MERCAPALMA, S.A. de dicha parcela, sin que el adjudicatario tenga derecho a exigir indemnización alguna a MERCAPALMA, S.A. por tal motivo; en el caso de que la falta de obtención de las licencias y permisos

necesarios o la falta de ejecución de las obras, haya sido debida a causas imputables al adjudicatario, se producirá la pérdida de la garantía constituida, que quedará en poder de MERCAPALMA, S.A; igualmente, se producirá la extinción del derecho de superficie y la reversión a MERCAPALMA, S.A. sin indemnización alguna cuando tales licencias, autorizaciones o permisos sean revocadas o anuladas en virtud de resolución administrativa o judicial firme, quedando igualmente en poder de MERCAPALMA la garantía constituida cuando tal revocación o anulación fuera debida a causas imputables al adjudicatario.

12ª) Conservar y mantener en perfecto estado las edificaciones e instalaciones que se construyan sobre y bajo la parcela objeto del derecho de superficie, para su entrega, en su caso, a MERCAPALMA, S.A. de unas y otras al extinguirse el citado derecho; teniendo derecho MERCAPALMA, S.A. a comprobar y verificar, mediante los técnicos que designe a tal fin, el estado de uso, conservación y mantenimiento de tales edificaciones e instalaciones, en cualquier momento de vigencia del contrato, obligándose el adjudicatario a prestar la más amplia colaboración para la efectividad de tales actividades de inspección y comprobación. A la vista del resultado de estas inspecciones técnicas MERCAPALMA, S.A. podrá ordenar la ejecución de las obras y los trabajos de reparación y reposición que se estimen necesarios para mantenerlas en las condiciones previstas, quedando obligado el superficiario a su realización a sus exclusivas expensas.

13ª) Indemnizar por los daños y perjuicios ocasionados a terceros como consecuencia de la ejecución de las obras o de la explotación de la Estación de Servicio y demás instalaciones complementarias construidas en la parcela objeto del derecho de superficie.

14ª) El adjudicatario exonera en todo caso a MERCAPALMA, S.A., y asume plenamente la responsabilidad que pudiera derivarse de las siguientes circunstancias:

a) El mantenimiento y conservación del terreno y de las edificaciones e instalaciones existentes en cada momento sobre el mismo y su adecuación a la normativa que resulte de aplicación en cada momento de vigencia del contrato.

b) Las derivadas de la explotación de la actividad a desarrollar en dicho terreno.

c) Las derivadas del ejercicio de su derecho de edificación.

d) Cualquier tipo de responsabilidad que pudiera derivarse del anormal funcionamiento de las instalaciones y/o servicios de que disponga el citado terreno, de los inmuebles que sobre el mismo se construyan, de los desperfectos o deficientes suministros en dichas instalaciones y/o servicios, así como de las interrupciones en

tales servicios y/o suministros, renunciando a cualquier tipo de indemnización, descuento y/o reducción del canon establecido.

e) Los daños que puedan ocasionarse a personas o bienes y sean consecuencia, directa o indirecta, de las actividades desarrolladas, de las obras o reformas ejecutadas o del mero uso de los inmuebles e instalaciones.

f) Las indemnizaciones por responsabilidad civil frente a terceros derivadas de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse durante el periodo de duración del derecho de superficie, bien sea como consecuencia de la ejecución de las obras, como de la explotación y desarrollo de la actividad realizada por el adjudicatario.

15ª) Cumplir con las obligaciones laborales, de seguridad social, administrativas, sanitarias y fiscales que comporte el ejercicio de la actividad económica autorizada al adjudicatario.

16ª) Cumplir con las medidas medioambientales en vigor en materia de residuos, vertidos, emisiones, radiaciones, etc. exigibles para la actividad desarrollada por el adjudicatario.

17ª) Devolver a MERCAPALMA, S.A. o, en su defecto, al Excmo. Ayuntamiento de Palma la parcela ocupada, juntamente con sus edificaciones e instalaciones, cuando finalice el contrato, o su prórroga, en los términos previstos en la cláusula Quinta de este Pliego.

18ª) Del cumplimiento del reglamento del régimen interno y reglamentación concordante, de aplicación en cada momento en el polígono alimentario y en consecuencia, de las normas y condiciones generales que regulan el acceso y estancia de los usuarios en la Unidad Alimentaria especialmente el pago de los accesos a la misma. En consecuencia, el adjudicatario tiene pleno conocimiento y aceptación de que la Estación de Servicio a explotar en la parcela prestará servicio únicamente a los clientes o usuarios de la Unidad Alimentaria que tengan derecho de acceso a la misma.

2. Constituyen también obligaciones del adjudicatario cuantas otras, diferentes de las anteriores, vengán recogidas en el presente Pliego, en el contrato de cesión de derecho de superficie que se suscriba en su día, así como en la normativa que resulte de aplicación.

Vigésimo cuarta.- SEGUROS

1. El adjudicatario deberá suscribir póliza o pólizas de seguro que cubran, a todo riesgo:

a) Los daños materiales producidos a las edificaciones e instalaciones, así como los daños producidos a personas y cosas derivados de la propiedad y/o el uso de tales edificaciones e instalaciones, incluidos los daños por incendio.

b) La responsabilidad civil general frente a terceros por los daños producidos a personas y cosas, derivados de la actividad o actividades ejercidas por el adjudicatario. Tales pólizas contemplarán un mínimo de indemnización por siniestro de 1.000.000,00 (UN MILLÓN) euros, sin franquicia, o asumiéndola expresamente el adjudicatario.

2. Dicha póliza o pólizas se mantendrán vigentes y actualizadas mientras dure el derecho de superficie, y una copia de las mismas se presentará a MERCAPALMA, S.A., con carácter previo a la firma de la escritura de constitución del derecho de superficie.

3. Del mismo modo, y mientras dure la ejecución de las obras de construcción de las edificaciones y demás instalaciones, el adjudicatario suscribirá póliza de seguro que cubra, a todo riesgo, los daños producidos a personas y cosas derivados de tales obras. Esta póliza podrá contratarse conjuntamente o por separado de las anteriores.

IV. TRANSMISIÓN, GRAVAMEN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Vigésimo quinta.- TRANSMISIÓN Y GRAVAMEN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

A)-Cesión o enajenación

El adjudicatario no podrá enajenar o ceder sus instalaciones a otra persona física o jurídica, o subrogar a otro en su derecho, sin el previo consentimiento de MERCAPALMA, S.A. expresado por escrito.

A tal efecto el adjudicatario deberá:

1. Llevar explotado el negocio ininterrumpidamente dos años.
2. Exigir que el cesionario o adquirente asuma la obligación de ejercer una actividad similar a la desarrollada por el adjudicatario y, en todo caso, comprensible

- dentro de las que los Estatutos de MERCAPALMA contemplan como propias de la Unidad Alimentaria.
3. Notificar fehacientemente a MERCAPALMA el propósito de ceder o enajenar así como el precio y restantes condiciones esenciales por las que tal cesión o enajenación vaya a formalizarse, señalando, en su caso, el precio correspondiente a inmuebles, instalaciones desmontables y mercaderías.
 4. Formalizar la operación, consignando el cumplimiento de los anteriores requisitos y la circunstancia de haber quedado el adquirente subrogado en las obligaciones con MERCAPALMA.
 5. El adquirente deberá reunir, al menos, los mismos requisitos de capacidad y solvencia que sirvieron de base para la adjudicación y posterior constitución del derecho de superficie al adjudicatario que lo transmite, y no estar incurso en ninguna de las causas de prohibiciones de contratar recogidas en el artículo 60 del TRLCSP.
 6. En el transcurso de los ocho días siguientes a la formalización de la operación el adjudicatario notificará notarialmente a MERCAPALMA dicha formalización, incorporando a la notificación copia literal íntegra del contrato suscrito.

Una vez autorizada la cesión o enajenación, MERCAPALMA, S.A. tendrá derecho a percibir, en concepto de participación por el traspaso, cesión o enajenación, una cantidad igual al veinte (20) por ciento del valor del canon de adjudicación efectivamente satisfecho por el superficiario, disminuyéndose dicho porcentaje en un 1 % (UNO POR CIENTO) por cada anualidad cumplida de vigencia del contrato.

B)-Arrendamiento.

El adjudicatario no podrá arrendar ni ceder el uso de la parcela o la edificación objeto del presente contrato, total ni parcialmente, sin el previo consentimiento de MERCAPALMA, S.A. otorgado por escrito.

En tales supuestos será plenamente de aplicación lo dispuesto en el apartado A) de la presente cláusula referente a cesión o enajenación.

Como únicas especialidades a lo anteriormente dispuesto se pacta, para el caso de que MERCAPALMA, S.A. autorice la cesión de uso o el arrendamiento proyectado, que:

1º.- La autorización vendrá limitada al plazo de un año y, en consecuencia, el contrato de arrendamiento a suscribir con el tercero no podrá estipular un plazo mayor, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar tal contrato por plazos sucesivos de un año con el consentimiento de MERCAPALMA.

2º.- MERCAPALMA. S.A. no percibirá la participación contemplada en el apartado A) de la presente cláusula, sino que tendrá derecho a elevar el canon superficiario anual vigente en el momento de producirse el arrendamiento en un veinte (20) por ciento en caso de que el arrendamiento o la cesión de uso sea total, y en un quince (15) por ciento en el caso de que sea parcial. El canon así resultante será el canon vigente a todos los efectos y, en consecuencia, será objeto de revisión en la forma y plazos establecidos en este documento.

C)- Gravamen.

Deberá mediar autorización escrita de MERCAPALMA. S.A. para que el superficiario pueda establecer sobre el edificio, instalaciones o la parcela cualquier carga o gravamen jurídico real.

Vigésimo sexta.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO Y EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

1. El contrato se resolverá por las siguientes causas:

1ª) El transcurso del plazo de duración, salvo en el caso de que las partes, de mutuo acuerdo y por escrito, hayan convenido la prórroga del contrato por un plazo adicional de cinco (5) años a contar desde el día de la finalización del plazo contractual.

El mero transcurso del plazo contractual o, en su caso, de su prórroga, determina la extinción del derecho, automáticamente y sin previo aviso, aplicándose lo dispuesto en el presente Pliego para la reversión.

2ª) La no constitución de la garantía definitiva y la no formalización del derecho de superficie en los plazos establecidos en este Pliego.

3ª) El incumplimiento de los plazos para solicitar, en su caso, las licencias correspondientes, finalizar las obras de construcción a que viene obligado el adjudicatario y dar inicio a la actividad.

4ª) El impago del canon, ya sea el canon de adjudicación y/o el canon superficiario anual, establecido por el derecho de superficie y resultante de la adjudicación, con las revisiones o actualizaciones que, en su caso, procedan.

5ª) Destinar el terreno objeto del derecho de superficie a otros fines distintos de los señalados en este Pliego.

6ª) La transmisión o gravamen del derecho de superficie sin autorización previa y expresa de MERCAPALMA, S.A. en los términos establecidos en este Pliego.

7ª) El arrendamiento o cesión de uso del derecho de superficie sin autorización previa y expresa de MERCAPALMA, S.A. en los términos establecidos en este Pliego.

8ª) El incumplimiento por el adjudicatario de sus obligaciones contractuales.

9ª) En caso de destrucción total de las edificaciones e instalaciones construidas en el terreno objeto del derecho de superficie por causa fortuita o de fuerza mayor, la extinción solo se producirá en el caso de que el adjudicatario no reconstruya, en el plazo máximo de 12 (DOCE) MESES, tales edificaciones e instalaciones, manteniéndose en tal caso el derecho de superficie hasta el término final para el que se ha constituido inicialmente.

En el caso de destrucción parcial de tales edificaciones e instalaciones, corresponderá al adjudicatario la obligación de demoler las mismas en el supuesto de que tal actuación sea precisa para la reconstrucción de la propiedad superficiaria.

10ª) La demolición total o parcial de las edificaciones e instalaciones sin autorización previa y expresa de MERCAPALMA, S.A.

11ª) Confusión o consolidación de derechos a consecuencia de la adquisición por MERCAPALMA, S.A. de la titularidad del derecho de superficie o por la adquisición por el adjudicatario de la propiedad del suelo.

12ª) Por cualquiera de las causas de resolución de los contratos establecidos en los apartados a), b), c), f) y g) del artículo 223 del TRLCSP, en cuanto sean aplicables al presente contrato y no se hallen comprendidas en las señaladas en los apartados anteriores.

Las causas a las que se hace referencia en el párrafo anterior se aplicarán y surtirán efectos, en su caso, de conformidad a lo dispuesto en el citado Texto Legal.

2. Las causas señaladas en el apartado anterior, a excepción de la 1ª), tendrán la consideración de condiciones resolutorias expresas.

3. La resolución del contrato dará lugar a la extinción del derecho de superficie, en caso de haberse constituido, a la reversión del terreno y de todo lo edificado hasta el momento sobre el mismo, y a la incautación de la garantía definitiva en concepto de daños y perjuicios. Todo ello sin perjuicio de la indemnización a que MERCAPALMA, S.A. pueda tener derecho por los daños y perjuicios ocasionados.

4. No obstante lo anterior, si el adjudicatario incumpliera las obligaciones que asume por este contrato, MERCAPALMA, S.A. vendrá facultada tanto para exigir el cumplimiento de las mismas, como para declarar la resolución del contrato, con incautación de la garantía definitiva, revirtiendo a MERCAPALMA, S.A. el derecho de superficie con la totalidad de lo edificado hasta el momento.

V. DISPOSICIONES ADICIONALES

Vigésimo séptima.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

El conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas afecten a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de este contrato corresponderá al orden jurisdiccional civil con competencia en el Término Municipal de Palma de Mallorca.

Vigésimo octava.- HORARIO DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO

1. El adjudicatario establecerá libremente el horario de apertura de la Estación de Servicio y de sus instalaciones complementarias, con la única limitación de que el suministro de carburantes y combustibles para vehículos industriales deberá estar a disposición de los usuarios de la misma durante las 24 (VEINTICUATRO) horas del día, durante todos los días del año.

En todo caso el acceso de los clientes a la Estación de Servicio quedará sometido a las condiciones de acceso a la unidad alimentaria MERCAPALMA que en cada caso sean de aplicación.

2. Dicho suministro podrá ser prestado en régimen de autoservicio con tarjeta.

Palma, a 28 de Septiembre de 2016
EL SECRETARIO DEL CONSEJO,

Fdo.: Alfonso Dicenta Quiroga