

PLIEGO DE CLÁUSULAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE SOBRE VARIAS PARCELAS DE TITULARIDAD DE MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE PALMA DE MALLORCA, S.A. MEDIANTE LICITACIÓN PÚBLICA

DATOS DE LA ENTIDAD CONTRATANTE

Mercados Centrales de Abastecimiento de Palma de Mallorca S.A. (**MERCAPALMA, S.A.**)

Domicilio social: Calle Cardenal Rossell 182, CP 07007 Palma, Baleares

Correo electrónico: licitaciones@mercapalma.es

Órgano de contratación: Consejo de Administración de **MERCAPALMA**

Departamento o servicio de origen y destinatario de la facturación: Área de Administración

Responsable del contrato: Gerencia de **MERCAPALMA**

DESCRIPCIÓN DE LA LICITACIÓN

OBJETO Y FINALIDAD DE LA LICITACIÓN:

Constituye el objeto de la presente licitación la adjudicación de contratos de derechos de superficie, con carácter plurianual, de determinadas parcelas de uso privativo, susceptibles de aprovechamiento rentable, del polígono comercial y logístico que constituye la Unidad Alimentaria **MERCAPALMA**, ubicada en C/ Cardenal Rossell, 182 de Palma. Todo ello con sujeción al presente pliego y sus Anexos.

El procedimiento se llevará a cabo a través de un **CONCURSO EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA**

División del contrato en lotes: Sí

Limitación del número de lotes a los que un licitador puede presentar oferta: Sí

Número máximo de lotes a los que un licitador puede presentar oferta: UNO (1)

<https://mercapalma.net>

Coordinador: Sr. José María Gracia

licitaciones@mercapalma.es **971.74.51.40**

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. Régimen jurídico

Cláusula 1. Régimen jurídico.

CAPÍTULO II. Del órgano contratante.

Cláusula 2. Órgano de contratación.

Cláusula 3. Responsable del contrato.

CAPÍTULO III. Del contrato.

Cláusula 4. Objeto del contrato, contenido y plazo de duración del derecho de superficie.

Cláusula 5. Emplazamiento, situación patrimonial y circunstancias urbanísticas de las parcelas objeto de licitación.

Cláusula 6. Precio mínimo del contrato.

CAPÍTULO IV. Del licitador.

Cláusula 7. Aptitud para contratar, acreditación de la capacidad de obrar y prohibición de contratar.

Cláusula 8. Solvencia.

CAPÍTULO V. Del procedimiento de adjudicación.

Sección primera. Del procedimiento y criterios de adjudicación.

Cláusula 9. Procedimiento.

Cláusula 10. Publicidad.

Cláusula 11. Criterios de adjudicación.

Sección segunda. De las garantías para la adjudicación.

Cláusula 12. Garantía provisional.

TÍTULO II. LICITACIÓN DEL CONTRATO.

CAPÍTULO I. De las proposiciones.

Cláusula 13. Presentación de proposiciones.

Cláusula 14. Forma y contenido de las proposiciones.

Cláusula 15. Calificación de la documentación presentada, valoración y apertura de proposiciones.

CAPÍTULO II. De la propuesta de adjudicación y la adjudicación.

Cláusula 16. Propuesta de adjudicación.

Cláusula 17. Adjudicación del contrato.

TÍTULO III. PERFECCION, FORMALIZACION Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

CAPÍTULO I. Derechos y obligaciones del contrato.

Sección primera: De las condiciones del contrato

Cláusula 18. Riesgo y ventura.

Cláusula 19. Condiciones Especiales del contrato de cesión de derecho de superficie.

Perfección y formalización de la adjudicación y la cesión del derecho de superficie.

Cláusula 20. Penalidades.

Cláusula 21. Mecanismo de reposición y reversión del activo.

Sección segunda: De la confidencialidad y protección de datos de carácter personal

Cláusula 22. Deber de confidencialidad.

Cláusula 23. Protección de datos personales.

Sección tercera. Comunicaciones, ley aplicable y recursos

Cláusula 24. Comunicaciones.

Cláusula 25. Jurisdicción, ley aplicable y recursos.

ANEXO I.- PROPUESTA ECONÓMICA LOTE X

ANEXO II.- RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS LOTES

ANEXO III.- DECLARACIÓN RESPONSABLE

ANEXO IV.- HOJA DE CONTROL DE VISITA

ANEXO V.- MODELO DE CONTRATO

**ANEXO VI.- REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR, REGLAMENTO DE PRESTACIÓN DE SERVICIO
Y MANUAL DE PREVENCIÓN DE RIESGOS PENALES**

ANEXO VII.- MODELO DE SEGURO DE CAUCIÓN

ANEXO VIII.- MODELO DE AVAL BANCARIO

ANEXO IX.- CRONOGRAMA DE PLAZOS (DOCUMENTACIÓN Y PAGOS)

ANEXO X.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

ANEXO XI.- MECANISMO DE REPOSICIÓN Y REVERSIÓN

**ANEXO XII.- GUIA E INFORMACIÓN PARA LA REDACCIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL ACTIVO
REVERSIBLE**

PLIEGO DE CLÁUSULAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE SOBRE VARIAS PARCELAS DE TITULARIDAD DE MERCAPALMA, S.A.
--

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. Régimen jurídico

Cláusula 1. Régimen jurídico.

El contrato tiene carácter patrimonial, quedando las partes sometidas expresamente a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSyRU), al artículo 106 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, a la restante normativa urbanística aplicable y demás legislación complementaria, y supletoriamente el código civil, lo previsto en el presente pliego de cláusulas particulares, el pliego de prescripciones técnicas, y la voluntad de las partes según el contrato. Queda excluido del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público no obstante, la LCSP solo se aplica como principios y de forma supletoria para dudas o lagunas, no como régimen jurídico íntegro del procedimiento.

Será aplicable al contrato la legislación y normativa española, y específicamente a la normativa de la Unión Europea en materia de protección de datos, esto es a la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos).

En todo caso será de aplicación la ordenación urbanística y medioambiental aplicable, parámetros urbanísticos del suelo en el que está ubicada la parcela y usos permitidos. La citada información se contempla en el **ANEXO II** del presente pliego de cláusulas particulares.

El contrato se tramitará mediante la presente “oferta pública de varias parcelas en régimen de derecho de superficie”, con una pluralidad de criterios de adjudicación.

Tienen asimismo carácter contractual, además de los pliegos, todos los documentos que integran la oferta del adjudicatario, así como los que presente tras la adjudicación y sean aprobados por el responsable del contrato. En caso de contradicción entre estos documentos durante la fase de adjudicación prevalecerá lo previsto en los pliegos y, entre ellos, el de cláusulas particulares. En cuanto a sus efectos, modificación y extinción, el contrato adjudicado se regirá por lo establecido en el TRLSyRU y, en su defecto, en las normas de Derecho Privado, y el contrato.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse al presente pliego y a la documentación que rigen la presente licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por aquellos del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a la mesa y al órgano de contratación para consultar, en su caso, los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea.

El desconocimiento de las cláusulas del contrato en cualquiera de sus términos, de sus anexos o de la normativa que resulten de aplicación en la ejecución de lo pactado, no exime a la adjudicataria de la obligación de cumplirlas.

CAPÍTULO II. Del órgano contratante.

Cláusula 2. Órgano de contratación.

La representación de las entidades del sector público en materia contractual corresponde a los órganos de contratación, unipersonales o colegiados que, en virtud de norma legal o reglamentaria o disposición estatutaria, tengan atribuida la facultad de celebrar contratos en su nombre.

Sin perjuicio de lo anterior, los órganos de contratación podrán delegar sus competencias y facultades en esta materia, con cumplimiento de las normas y formalidades aplicables a la delegación de competencias, en el caso de que se trate de órganos societarios.

Para el presente contrato el **órgano de contratación y responsable de la adjudicación** es el Consejo de Administración de **MERCAPALMA, S.A.**

El **responsable de la contratación y del contrato** es el Director Gerente de **MERCAPALMA, S.A.**, y le corresponde iniciar el expediente, proponer la adjudicación al órgano de contratación y controlar su ejecución.

Cláusula 3. Responsable del contrato.

Al responsable del contrato, le corresponde supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta ejecución del contrato, dentro del ámbito de facultades que el órgano de contratación le atribuya.

Además, son funciones del responsable del contrato:

- a) Interpretar el pliego de prescripciones técnicas y demás condiciones técnicas establecidas en el contrato o en disposiciones oficiales.
- b) Exigir la existencia de los medios y organización necesarios para la correcta ejecución del contrato.
- c) Dar las órdenes oportunas para lograr los objetivos del contrato.
- d) Proponer las modificaciones que convenga introducir para el buen fin del contrato.
- e) Tramitar cuantas incidencias surjan durante la vigencia del contrato.
- f) Convocar cuantas reuniones estime pertinentes para la buena ejecución del contrato y su supervisión, a la que estará obligada a asistir la representación de la empresa adjudicataria, asistida de aquellos facultativos, técnicos, letrados o especialistas de esta que tengan alguna intervención en la ejecución del contrato.

CAPÍTULO III. Del contrato.

Cláusula 4. Objeto del contrato, contenido y plazo de duración del derecho de superficie.

4.1. Objeto del contrato.

El objeto del contrato es la adjudicación y constitución de un derecho de superficie sobre las parcelas (sobre la rasante, vuelo y subsuelo) que se describen en el **ANEXO II** del pliego de cláusulas particulares, en las condiciones especiales descritas en la **cláusula 19** de este pliego, de titularidad de **MERCAPALMA, S.A.** a adjudicar conforme al procedimiento previsto en la cláusula 9 y siguientes del presente pliego, garantizándose de esta manera la libre concurrencia en la adjudicación del derecho de superficie.

Conforme a lo previsto en el artículo 53.1 del TRLSyRU, el derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

Los titulares de los derechos de superficie abonarán el precio en concepto de contraprestación que resulte de la adjudicación y llevarán a cabo la construcción de las edificaciones proyectadas en las parcelas, incluido el subsuelo, en los términos y plazo establecidos en estos pliegos.

División en lotes: Sí.

Nº máximo de lotes a los que se puede ofertar: 1

4.2. Contenido del derecho de superficie.

El adjudicatario del derecho de superficie llevará a cabo la construcción de la parcela, incluido el subsuelo, conforme al anteproyecto edificatorio en base al cual se haya aprobado la adjudicación, o, el que, en su caso, autorice expresamente **MERCAPALMA, S.A.**, en el plazo establecido en el presente pliego y destinará la edificación resultante al uso urbanístico previsto o al régimen que le sustituya durante toda la vigencia del derecho de superficie, conforme a las obligaciones señaladas en las cláusulas del presente Pliego.

4.3. Plazo de duración del derecho de superficie.

La fecha de inicio del derecho de superficie y su duración serán las que se especifican en el contrato de derecho de superficie que resulte del proceso de licitación, plazo que deberá fijarse en la escritura constitutiva y que no podrá exceder de 99 años. La fecha de inicio será el **1 de diciembre de 2026**, salvo que concurren circunstancias que obliguen a su aplazamiento, y la duración será de **30 años**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 53.2 del TRLSyRU para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad.

Se establece un **plazo mínimo de permanencia de obligado cumplimiento de CUATRO (4) AÑOS**.

Cláusula 5. Emplazamiento, situación patrimonial y circunstancias urbanísticas de las parcelas objeto de licitación.

La descripción, emplazamiento y situación patrimonial de las parcelas objeto de licitación, así como sus circunstancias urbanísticas, se describen en **ANEXO II** de estos pliegos.

Las parcelas sobre las que se constituirán los derechos de superficie se entregarán como “cuerpo cierto”, cuyas circunstancias de hecho se consideran conocidas por los licitadores, por lo que no podrá constituir causa de resolución del contrato o dar derecho a indemnización la diferencia de superficie en más o en menos de la asignada a las parcelas en el **ANEXO II**.

Tampoco cabrá reclamación alguna como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o de otro tipo que puedan encarecer las obras de construcción a realizar.

En las condiciones urbanísticas de las parcelas se recoge la edificabilidad máxima que les asigna el planeamiento vigente, sin que las posibles variaciones que pudieran surgir en dicha edificabilidad al redactarse el proyecto de construcción por aplicación de las normas urbanísticas u ordenanzas vigentes constituyan causa de resolución del contrato o generen derecho a indemnización. En caso de controversia entre la información urbanística facilitada en la licitación y la exigible por las normativas estatal, autonómica o local prevalecerán estas últimas.

Cláusula 6. Precio mínimo del contrato.

Los derechos de superficie se constituyen a título oneroso consistiendo la contraprestación del superficiario en el pago de un precio.

Constituye el precio mínimo de cada contrato la suma del canon de adjudicación más los cánones superficiarios mínimos a lo largo de la duración de este, recogido, para cada lote, en el **ANEXO II** de este pliego.

Este precio mínimo del contrato no constituye el total de los pagos a realizar por parte del superficiario a lo largo del contrato. Estos se basarán en la oferta realizada por el licitador, además del pago por las prestaciones y obligaciones pecuniarias asociadas a los servicios y suministros proporcionados por **MERCAPALMA, S.A.**, así como las actualizaciones del canon superficiario que se lleven a cabo.

CAPÍTULO IV. Del licitador.

Cláusula 7. Aptitud para contratar, acreditación de la capacidad de obrar y prohibición de contratar.

Podrán concurrir a esta licitación, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad jurídica y de obrar que, conforme a lo exigido en el presente pliego, acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, siempre que no incurran en los supuestos previstos en el artículo 95.2 del Reglamento de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, ni las prohibiciones de contratar previstas en la LCSP; en concreto, no podrán contratar las personas en las que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Haber sido condenadas mediante sentencia firme por delitos de terrorismo, constitución o integración de una organización o grupo criminal, asociación ilícita, financiación ilegal

de los partidos políticos, trata de seres humanos, corrupción en los negocios, tráfico de influencias, cohecho, fraudes, delitos contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social, delitos contra los derechos de los trabajadores, prevaricación, malversación, negociaciones prohibidas a los funcionarios, blanqueo de capitales, delitos relativos a la ordenación del territorio y el urbanismo, la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente, o a la pena de inhabilitación especial para el ejercicio de profesión, oficio, industria o comercio. La prohibición de contratar alcanzará a las personas jurídicas que sean declaradas penalmente responsables, y a aquellas cuyos administradores o representantes, lo sean de hecho o de derecho, vigente su cargo o representación y hasta su cese, se encontraran en la situación mencionada en este apartado.

- b) Haber sido sancionadas con carácter firme por infracción grave en materia profesional que ponga en entredicho su integridad, de disciplina de mercado, de falseamiento de la competencia, de integración laboral y de igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad, o de extranjería, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente; o por infracción muy grave en materia medioambiental de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, o por infracción muy grave en materia laboral o social, de acuerdo con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, así como por la infracción grave prevista en el artículo 22.2 del citado texto.
- c) Haber solicitado la declaración de concurso voluntario, haber sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declaradas en concurso, salvo que en este haya adquirido eficacia un convenio o se haya iniciado un expediente de acuerdo extrajudicial de pagos, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitados conforme al Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.
- d) No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en los términos que reglamentariamente se determinen; o en el caso de empresas de 50 o más trabajadores, no cumplir el requisito de que al menos el 2 por ciento de sus empleados sean trabajadores con discapacidad, de conformidad con el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en las condiciones que reglamentariamente se determinen; o en el caso de empresas de más de 50 trabajadores, no cumplir con la obligación de contar con un plan de igualdad conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres en su redacción dada por el Real Decreto Ley 6/2019, de 1 de marzo, y que deberá inscribir en el registro laboral correspondiente. En relación con el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o con la Seguridad Social, se considerará que las empresas se encuentran al corriente en el mismo cuando las deudas estén aplazadas, fraccionadas o se hubiera acordado su suspensión con ocasión de la impugnación de tales deudas. La acreditación del cumplimiento de la cuota de reserva de puestos de trabajo para personas con discapacidad y de la obligación de contar con un plan de igualdad a que se refiere el primer

párrafo de esta letra se hará mediante la presentación de la declaración responsable conforme al modelo que se acompaña como **ANEXO III** al presente pliego.

- e) Haber incurrido en falsedad al efectuar la declaración responsable a que se refiere el artículo 140 de la LCSP o al facilitar cualesquiera otros datos relativos a su capacidad y solvencia, o haber incumplido, por causa que le sea imputable, la obligación de comunicar la información prevista en el artículo 82.4 y en el artículo 343.1 de la LCSP en cualquier procedimiento de contratación con una entidad del Sector Público.
- f) Estar afectado por una prohibición de contratar impuesta en virtud de sanción administrativa firme, con arreglo a lo previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, o en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. La presente causa de prohibición de contratar dejará de aplicarse cuando el órgano de contratación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 72.1 de la LCSP, compruebe que la empresa ha cumplido sus obligaciones de pago o celebrado un acuerdo vinculante con vistas al pago de las cantidades adeudadas, incluidos en su caso los intereses acumulados o las multas impuestas.
- g) Estar incurso la persona física o los administradores de la persona jurídica en alguno de los supuestos de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado o las respectivas normas de las Comunidades Autónomas, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma. La prohibición alcanzará a las personas jurídicas en cuyo capital participen, en los términos y cuantías establecidas en la legislación citada, el personal y los altos cargos a que se refiere el párrafo anterior, así como los cargos electos al servicio de estas. La prohibición se extiende igualmente, en ambos casos, a los cónyuges, personas vinculadas con análoga relación de convivencia afectiva, ascendientes y descendientes, así como a parientes en segundo grado por consanguineidad o afinidad de las personas a que se refieren los párrafos anteriores, cuando se produzca conflicto de intereses con el titular del órgano de contratación o los titulares de los órganos en que se hubiere delegado la facultad para contratar o los que ejerzan la sustitución del primero.
- h) Haber contratado a personas respecto de las que se haya publicado en el «Boletín Oficial del Estado» el incumplimiento a que se refiere el artículo 15.1 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado o en las respectivas normas de las Comunidades Autónomas, por haber pasado a prestar servicios en empresas o sociedades privadas directamente relacionadas con las competencias del cargo desempeñado durante los dos años siguientes a la fecha de cese en el mismo. La prohibición de contratar se mantendrá durante el tiempo que permanezca dentro de la organización de la empresa la persona contratada con el límite máximo de dos años a contar desde el cese como alto cargo. Las prohibiciones de contratar afectarán también a aquellas empresas de las que, por razón de las personas que las rigen o de otras circunstancias, pueda presumirse que son continuación o que derivan, por transformación, fusión o sucesión, de otras empresas en las que hubiesen concurrido aquellas.

También podrán concurrir a la licitación, conforme a lo previsto en el art. 69 LCSP, las uniones temporales de empresarios, que se constituyan temporalmente al efecto. Dichos empresarios quedarán obligados solidariamente ante **MERCAPALMA, S.A.** y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción de este, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar las empresas para cobros y pagos de cuantía significativa.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Los licitadores podrán concurrir por sí o representados por persona autorizada mediante poder bastante. Cuando en representación de una entidad concorra algún miembro de esta, deberá en todo caso justificar documentalmente su facultad representativa.

En relación con las empresas comunitarias o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo y empresas no comunitarias será de aplicación lo dispuesto en los artículos 67 y 68 LCSP.

Cláusula 8. Solvencia.

Para celebrar el contrato deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen, por lo que deberán disponer aquella que se prevea para el presente procedimiento de contratación.

El empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución del contrato, dispone efectivamente de esa solvencia y medios.

En todo caso, la inscripción en el correspondiente **Registro Oficial de Licitadores** acreditará a tenor de lo en él reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario.

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

Podrá acudir integrando solvencia o medios de terceros de conformidad con el artículo 75 LCSP, siempre que comprometa ese tercero ponerlos a su disposición durante toda la ejecución del contrato.

SOLVENCIA ECONÓMICA:

El licitador, por sí o por medios externos, deberá acreditar la existencia en su poder de liquidez suficiente para hacer frente al pago del **25 por ciento del canon de adjudicación mínimo (coincidente con el canon anual)**, referido al lote al que licita, indicado en el **ANEXO II** del Pliego de Cláusulas Particulares.

Esta solvencia se acreditará mediante la presentación de alguno o varios de los documentos que a continuación se indican, siempre y cuando la suma total de los importes acreditados en cada uno de los documentos aportados represente fondos suficientes para hacer frente al total del indicado importe del **25 por ciento del canon de adjudicación mínimo** del lote:

- Informe de Entidad financiera que acredite la liquidez suficiente del licitador, a través de fondos propios o ajenos. Dicha cantidad deberá ser indicada expresamente.
- y/o Certificado de entidad financiera acreditativo de poseer depósitos a la vista o a plazo o valores mobiliarios, de renta fija o variable, que se consideren líquidos por estar admitidos a negociación en cualquiera de los Mercados Organizados habituales en nuestro sistema financiero.
- y/o contratos de adhesión o documentos acreditativos de cualquier compromiso de aportación de fondos de terceros con el licitador, afectos a la finalidad del pago del precio del derecho de superficie objeto de licitación. Los importes de dichos contratos que vayan a justificar los fondos necesarios hasta alcanzar el 25 por ciento del precio de licitación de cada lote u oferta integradora, deberán poderse hacer efectivos como máximo en el plazo de un mes desde la finalización del plazo de presentación de ofertas y así deberá quedar acreditado en dichos contratos.
- y/o Certificados bancarios o cualquier otro documento acreditativo de los ingresos previstos que deberán poderse hacer efectivos como máximo en el plazo de un mes desde la finalización del plazo de presentación de ofertas y así deberá quedar acreditado en dichos documentos.

Cuando se recurra a la solvencia y medios de otras empresas de conformidad con el artículo 75 LCSP, cada una de ellas deberá presentar la declaración responsable **ANEXO III** del presente Pliego de Cláusulas Particulares debidamente cumplimentada y firmada.

El órgano de contratación respetará en todo caso el carácter confidencial de los datos facilitados por los empresarios.

Adicionalmente, se acreditará por los dos medios siguientes, y necesariamente ambos:

- a) Volumen anual de negocios del licitador en el ámbito de actividad a que se refiere la presente licitación, correspondiendo al año de mayor volumen de negocios de los últimos tres (3) concluidos, el cual tendrá que ser **igual o superior al importe equivalente a VEINTICUATRO (24) MENSUALIDADES del CANON SUPERFICIARIO correspondiente al LOTE al cual se licita.**
- b) El licitador deberá acreditar que no se encuentra incurso en causa legal de disolución por pérdidas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 363.1.e) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, su patrimonio neto no podrá haber quedado reducido a una cantidad inferior a la mitad del capital social, salvo que éste hubiera sido aumentado o reducido en la medida legalmente procedente, o concurra causa legal que enerve dicha causa de disolución.

La acreditación se llevará a cabo a través de las cuentas aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil o Registro Oficial correspondiente o, en caso de empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil, libros inventarios y cuentas anuales legalizadas por el Registro Mercantil.

También podrá acreditarse mediante la declaración anual fiscal del IRPF (modelo 100) en caso de personas físicas; o bien la correspondiente al Impuesto sobre Sociedades (modelo 200) en el caso de personas jurídicas.

SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL:

La solvencia técnica o profesional de los empresarios deberá apreciarse teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad, lo que deberá acreditarse por el medio siguiente:

Experiencia mínima del licitador en el ejercicio de la actividad contenida en su oferta de entre los usos permitidos por el planeamiento urbanístico en la parcela sobre la que se adjudica el derecho de superficie, referido a cada lote u oferta integradora que licite.

Requisito mínimo de experiencia: se deberá acreditar la experiencia mínima de los 5 últimos años.

Documentación obligatoria para su acreditación: la experiencia mínima exigida deberá acreditarse con la aportación de certificados, contratos o cualquier otro documento público o privado con el que se acredite el ejercicio de la actividad por parte del licitador de entre los usos permitidos por el planeamiento urbanístico al que se encuentra afecto la parcela sobre la que se adjudica el derecho de superficie, al menos durante los años de experiencia exigidos como mínimo.

El órgano de contratación respetará en todo caso el carácter confidencial de los datos facilitados por los licitadores para acreditar su solvencia económico-financiera y técnica profesional.

Plazo de presentación de proposiciones: Finaliza el **14 de octubre de 2026**

CAPÍTULO V. Del procedimiento de adjudicación.

Sección primera. Del procedimiento y criterios de adjudicación.

Cláusula 9. Procedimiento.

El contrato se adjudicará conforme al procedimiento previsto en el presente pliego y a favor de la mejor oferta de conformidad con los criterios de adjudicación previstos en el **ANEXO X**.

El procedimiento de licitación será en su totalidad electrónicamente a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Cláusula 10. Publicidad.

El anuncio de licitación se publicará en el Perfil de Contratante de **MERCAPALMA, S.A.** sito en la Plataforma de Contratación del Sector Público, pudiendo utilizar los medios adicionales de publicidad que se indican en el mismo.

Publicación en Perfil de Contratante: Durante todo el plazo de presentación de ofertas en la Plataforma de Contratación del Sector Público:

<https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>

Medios adicionales de publicidad: Perfil del contratante en la página web de **MERCAPALMA, S.A.:**

<https://mercapalma.net/sidebar/perfil-del-contratante/>

El acceso al perfil de contratante se efectuará a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, existiendo en la página web de **MERCAPALMA, S.A.** (www.mercapalma.net) un enlace al anuncio en el perfil de contratante, situado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

En todo caso, las empresas interesadas pueden recabar información adicional, efectuando consultas a los Pliegos que deberán tramitarse a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público en el enlace de la licitación.

MERCAPALMA, S.A. facilita a los interesados la posibilidad de visitar las instalaciones, siendo dicha participación potestativa y no constituyendo, por tanto, un criterio excluyente para la presentación de la oferta.

A tal efecto, los interesados, podrán visitar las parcelas a contratar, debiendo concertar cita llamando al teléfono **971.745.401** o enviando un mail a licitaciones@mercapalma.es.

Las **consultas a los pliegos** podrán realizarse a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público hasta el **14 de octubre 2026**.

Cláusula 11. Criterios de adjudicación.

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación son los señalados en el **ANEXO X** al pliego, con la ponderación atribuida a cada uno de ellos o cuando, por razones objetivas debidamente justificadas, no sea posible ponderar los criterios elegidos, éstos se enumerarán por orden decreciente de importancia.

En el caso de que el procedimiento de valoración y adjudicación de las diferentes ofertas que concurren a un lote se articule en varias fases, se indicarán los criterios y valores umbral por los que las diferentes ofertas pasan a la siguiente fase. Estas condiciones umbral se definen también en el citado **ANEXO X**.

Es estos casos, la proposición deberá incluir tantos sobres individualizados como fases de valoración se hayan establecido.

Sección segunda. De las garantías para la adjudicación.

Cláusula 12. Garantía provisional.

No se exige garantía provisional.

TÍTULO II. LICITACIÓN DEL CONTRATO.

CAPÍTULO I. De las proposiciones.

Cláusula 13. Presentación de proposiciones.

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

Asimismo, la presentación de una proposición supone conocer, aceptar y comprometerse a observar el Manual de Prevención de Riesgos Penales de **MERCAPALMA, S.A.** (incluido como **ANEXO VI**), y disponible en la web de **MERCAPALMA, S.A.**, www.mercapalma.net o a través del siguiente enlace <https://mercapalma.net/informacion-normativa/>

MERCAPALMA, S.A. proporciona un canal interno de información seguro y bidireccional que sirve de instrumento para comunicar la comisión o riesgo de comisión de ilícitos penales, irregularidades e incumplimientos de la normativa administrativa graves o muy graves, así como de la normativa interna o externa relacionada con las actividades de la organización, en especial del Código ético de la misma. La persona informante tiene la plena garantía del anonimato en el entorno digital si opta por hacer la solicitud de la información de manera anónima, para lo que puede encontrar el canal interno de información de **MERCAPALMA, S.A.** en el siguiente enlace de la web de **MERCAPALMA, S.A.**:

<https://mercapalma.net/buzon-de-transparencia/>

Todas las solicitudes de información realizadas a través de este canal serán confidenciales y el remitente será protegido ante cualquier intento de represalia.

No obstante, tiene a su disposición el canal del informante de la Autoridad Independiente de Protección al Informante.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá 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.

Presentación electrónica:

Las proposiciones se **presentarán de forma electrónica a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, hasta las 13 horas del día 14 de octubre de 2026**, sin que se admitan aquellas proposiciones que no se presenten en la forma, plazos y lugar indicado.

El envío por medios electrónicos de las ofertas podrá hacerse de forma completa en un solo momento con la presentación en la Plataforma de Contratación del Sector Público, o bien, en dos fases, cuando se haya transmitido sólo la huella electrónica “hash” de la oferta dentro del plazo de presentación de ofertas no permitiendo el sistema la transmisión y registro de la oferta completa en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Se entiende por huella electrónica “hash” de la oferta, el conjunto de datos cuyo proceso de generación garantiza que se relacionan de manera inequívoca con el contenido de la oferta propiamente dicha y que permiten detectar posibles alteraciones del contenido de ésta, garantizando su integridad, toda vez que permite comprobar que su contenido no se ha alterado desde el momento del envío por parte de la licitadora.

Con la recepción sólo de la huella electrónica “hash” se considerará efectuada su presentación a todos los efectos, debiendo el licitador descargar la oferta de la herramienta de la Plataforma de Contratación del Sector Público y enviar la documentación descargada en soporte electrónico de memoria (no en papel), el soporte informático con la oferta deberá entregarse en el Registro de Documentos de **MERCAPALMA, S.A.** en un plazo máximo de 24 horas desde la finalización del plazo de presentación de ofertas; de no efectuarse esta segunda remisión y recepción en el plazo indicado, se considerará que la oferta no ha sido presentada.

La recepción de la oferta alterada, no coincidente con la de la huella “hash” o recibida pasada las 24 horas desde la finalización del plazo de presentación de ofertas conllevará la no admisión de la oferta y exclusión del licitador.

Cláusula 14. Forma y contenido de las proposiciones.

Las proposiciones deberán presentarse en dos sobres para cada Lote u oferta integradora de lotes:

SOBRE A – LOTE Nº X: contendrá la “documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos” y “documentación referente a Oferta técnica o criterios sometidos a juicio de valor” para el Lote nº X.

Se incluirá en este sobre:

1.- Declaración responsable, sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas para contratar con **MERCAPALMA, S.A.** conforme al modelo que figura como **ANEXO III** del pliego.

El licitador, antes de firmar electrónicamente la declaración y presentar proposición, deberá comprobar que reúne los requisitos de capacidad y solvencia exigidos.

En caso del licitador que sea propuesto como preadjudicatario, como consecuencia de resultar su oferta la mejor oferta conforme a los criterios de adjudicación del presente pliego será requerido por **MERCAPALMA, S.A.** para que presente la documentación acreditativa de capacidad y solvencia requeridas, en los 10 días naturales siguientes a la comunicación de la adjudicación.

1.1.- Uniones Temporales de Empresarios.

En todos los supuestos en que varios empresarios concurren agrupados en una unión temporal, cada empresa participante aportará la declaración responsable del apartado uno de esta cláusula.

Adicionalmente a la declaración se aportará el compromiso de constituir la unión temporal por parte de los empresarios que sean parte de esta de conformidad con lo exigido en el apartado 3 del artículo 69 LCSP, con una duración que será coincidente, al menos, con la del contrato hasta su extinción.

En el escrito de compromiso se indicará: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos, así como la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión.

Respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y técnica o profesional de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de esta.

En el supuesto de que el contrato se adjudicase a una unión temporal de empresarios, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el NIF asignado a dicha unión, una vez efectuada la adjudicación del contrato a su favor y previo a la formalización del contrato de adjudicación. En todo caso, la duración de la unión será coincidente con la del contrato hasta su extinción.

1.2.- Empresas vinculadas.

Las empresas deberán presentar declaración en la que hagan constar la composición del capital social de la adjudicataria actualizado, indicando el nombre de aquellas personas físicas o jurídicas (y las físicas de esta última) que de forma directa o indirecta participe en el capital social de la adjudicataria, así como su porcentaje de participación en el capital social de la adjudicataria o en las sociedades que participen en la adjudicataria, todo ello al tiempo de presentar su oferta y conforme al **ANEXO III** de este pliego.

En caso de entender **MERCAPALMA, S.A.** que la información no es suficientemente detallada, se requerirá para su subsanación por plazo máximo de tres (3) días hábiles.

1.3.- Declaración responsable conforme al modelo del ANEXO III relativa al cumplimiento de la obligación de contar con 2% de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes y al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa vigente en materia laboral, social y de igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aquellos licitadores que tengan un número de 50 o más trabajadores en su plantilla estarán obligados a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad, o a adoptar las medidas alternativas previstas en el Real Decreto 364/2005, de 8 de

abril, por el que se regula el cumplimiento alternativo con carácter excepcional de la cuota de reserva a favor de los trabajadores con discapacidad.

A estos efectos, los licitadores deberán aportar declaración responsable firmada electrónicamente, conforme al modelo fijado en el **ANEXO III** sobre el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. De conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el órgano de contratación podrá hacer uso de las facultades de comprobación que tenga atribuidas en relación con el cumplimiento de las citadas obligaciones.

Asimismo, los licitadores harán constar que cumplen con los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia laboral y social, así como que, en aquellos casos en los que corresponda, cumple con lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, relativos a la elaboración y aplicación de un Plan de Igualdad. De conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el órgano de contratación podrá hacer uso de sus facultades de comprobación que tenga atribuidas en relación con el cumplimiento de las citadas obligaciones.

1.4.- Dirección de correo electrónico.

Designación de una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones, a los efectos de la **cláusula 24** del presente pliego, indicándose en la declaración del **ANEXO III** del pliego de cláusulas particulares.

1.5.- Sumisión expresa de empresas extranjeras.

Las empresas extranjeras, en los casos en que el contrato vaya a ejecutarse en España, deberán aportar una declaración de sometimiento 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.

MERCAPALMA, S.A., en orden a garantizar el buen fin del procedimiento, podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos para ser adjudicatario del contrato.

2.- Oferta Técnica relativa a los criterios evaluables mediante juicio de valor

Consistirá en la documentación relativa a los criterios sujetos a valoración mediante juicio de valor, que se indican en el **ANEXO X**, recogido en el presente pliego.

Dicha Oferta Técnica se estructurará necesariamente con los siguientes TRES apartados para su valoración:

- Proyecto de Explotación y Gestión – Modelo de Negocio
- Anteproyecto del Activo Reversible
- Acciones en materia de Sostenibilidad y Social

Para continuar en el proceso se exigirá a los licitadores, necesariamente, superar el umbral de exclusión contemplado en el **CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**, en relación con estos criterios evaluables con juicio de valor. Los licitadores que no lleguen a este umbral de puntuación mínima serán excluidos de la licitación.

AVISO IMPORTANTE: Se hace especial referencia a que en el contenido del **SOBRE A no debe aparecer** ninguna información relativa a los importes del canon de adjudicación, importe de inversión (ni del activo reversible como de la parte no reversible y/o propia de la actividad), a incluir sólo en el SOBRE B. El Anteproyecto del Activo Reversible no debe contener tampoco ninguna información acerca del valor o coste de la ejecución material prevista. Su inclusión en el SOBRE A supondrá la exclusión del proceso de licitación, sin posibilidad de enmienda o subsanación.

SOBRE B – LOTE Nº X: recogerá la “documentación relativa a los criterios valorables mediante fórmulas” para el Lote nº X.

Consistirá en Oferta Económica y demás elementos sujetos a valoración automática mediante fórmula, que se indican en el **ANEXO X**, recogido en el presente pliego. Para ello, se tendrá que presentar según el modelo que constituye el **ANEXO I**.

Se deberá adjuntar, al SOBRE B, junto al citado **ANEXO I**, presupuesto del anteproyecto presentado en el SOBRE A, desglosado por capítulos y valorado (€), que **DEBERÁ COINCIDIR CON EL COMPROMISO DE INVERSIÓN REVERSIBLE OFERTADO**.

Cláusula 15. Calificación de la documentación presentada, valoración y apertura de proposiciones.

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 señalado en el anuncio.

La composición de la mesa de contratación es:

Presidente: D. Javier Balaguer Garavaglia (Director Gerente)

Vocal: D^a María Isabel Fullana (adjunta dirección)

Vocal: D. Miguel García (Jefe de Mercado)

Secretario: D. Félix Amoros (Jefe dpto. Jurídico)

La mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa.

La mesa de contratación procederá a la calificación de los documentos y comprobará su presentación en tiempo y forma. Estudiará la documentación acreditativa del cumplimiento de

los requisitos previos (SOBRE “A”). Si la mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados por escrito por medios electrónicos, concediéndoles un plazo no superior a tres (3) días hábiles para su subsanación.

La comunicación a los interesados se efectuará mediante notificación por medios electrónicos.

La mesa, una vez calificada la documentación presentada en el SOBRE “A” y subsanados, en su caso, los defectos y omisiones, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los requisitos establecidos, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo, dejando constancia de ello en acta.

Para la calificación de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos a efectos de la admisión de los licitadores concurrentes y para la valoración de la documentación técnica incluida en el SOBRE “A”, en su caso, el responsable de la contratación o, en su caso, la mesa podrá solicitar los informes técnicos que estimen pertinentes.

A tal fin entregará a la apertura los técnicos encargados de su valoración la documentación correspondiente a los criterios no valorables en cifras o porcentajes contenida en el mismo.

Con carácter previo a la apertura del SOBRE “B”, se publicará en la web <https://mercapalma.net> el resultado de la calificación de los criterios dependientes de un juicio de valor en el supuesto en el que se hayan establecido en el **ANEXO X**.

La apertura del SOBRE “B” se realizará en acto público o privado previa comunicación mediante anuncio indicando el lugar, fecha y hora.

La mesa de contratación, una vez valorados los criterios de adjudicación evaluables mediante la aplicación de fórmulas y visto en su caso el informe técnico de valoración, procederá a formular la correspondiente propuesta de adjudicación.

El empate entre varias ofertas tras la aplicación de los criterios de adjudicación del contrato se resolverá mediante la aplicación por orden de los siguientes criterios, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas:

- a) Mayor puntuación obtenida en los criterios evaluables mediante fórmulas.
- b) Mayor puntuación obtenida en la inversión reversible.
- c) Mayor puntuación obtenida en los criterios sometidos a juicio de valor.
- d) Mayor experiencia acreditada en la actividad objeto de la oferta.
- e) Mayor puntuación obtenida en los criterios de sostenibilidad.
- f) Si persistiera el empate, éste se resolverá mediante sorteo público.

CAPÍTULO II. De la propuesta de adjudicación y la adjudicación.

Cláusula 16. Propuesta de adjudicación.

La propuesta de adjudicación del contrato no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto, que no los adquirirá frente a **MERCAPALMA, S.A.**, mientras no se haya formalizado el contrato.

La decisión de no adjudicar o celebrar el contrato o el desistimiento del procedimiento podrán acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización del contrato.

El desistimiento del procedimiento deberá estar fundado en una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa.

Una vez acordada la propuesta de adjudicación de forma motivada, se notificará el acuerdo de propuesta de adjudicación a los licitadores, para que, dentro del **plazo de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido la notificación de propuesta de adjudicación** por parte del adjudicatario deberá presentar:

- Justificante de haber constituido la fianza.
- Certificado de composición del capital social de la adjudicataria actualizado, indicando el nombre de aquellas personas físicas o jurídicas (y las físicas de esta última) que de forma directa o indirecta participe en el capital social de la adjudicataria, así como su porcentaje de participación en el capital social de la adjudicataria o en las sociedades que participen en la adjudicataria.

Asimismo, el propuesto como adjudicatario, así como todas las empresas integrantes de la UTE adjudicataria, en su caso, deberán presentar dentro del mismo **plazo de diez días hábiles** a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido la notificación de la propuesta de adjudicación por parte del adjudicatario, la siguiente documentación acreditativa de las circunstancias referidas en la declaración responsable:

1.- Capacidad de obrar.

1.1.- Si la empresa fuera persona jurídica, la escritura o documento de constitución, los estatutos o acto fundacional en los que conste las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda según el tipo de persona jurídica de que se trate, así como el Número de Identificación Fiscal (NIF). Así como declaración responsable en la que conste la composición y titularidad del capital social de la adjudicataria, así como de aquellas entidades personas jurídicas que sean propietarias de forma directa o indirecta del capital social de la adjudicataria.

1.2.- Si se trata de empresario individual, el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente.

1.3.- La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, se acreditará por su inscripción en el registro procedente, de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

1.4.- Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina

Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa.

1.5. Sin perjuicio de la aplicación de las obligaciones de España derivadas de acuerdos internacionales, las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo deberán justificar mediante informe 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 asumibles a los enumerados en el artículo 3, en forma sustancialmente análoga. Dicho informe será elaborado por la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior y se acompañará a la documentación que se presente.

1.6.- Las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.

2.- Solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica.

3.- Obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Obligaciones tributarias:

- a) Alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente a la actividad que pretenden realizar con la adjudicación del derecho de superficie, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición referida al ejercicio corriente o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto. Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados b), e) y f) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberán presentar asimismo resolución-expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Las uniones temporales de empresarios deberán acreditar, una vez formalizada su constitución, el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.
- b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.
- c) Certificación positiva expedida por la Agencia Tributaria de Islas Baleares o en donde tenga el domicilio fiscal, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP, al ser **MERCAPALMA, S.A.** una entidad perteneciente al sector público municipal.

Obligaciones con la Seguridad Social:

Certificación positiva expedida por la Tesorería General de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

Los profesionales colegiados que, de conformidad con la disposición adicional decimoctava del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, estén exentos de la obligación de alta en el régimen especial y que opten o hubieran optado por incorporarse a la Mutualidad de Previsión Social del correspondiente colegio profesional, deberán aportar una certificación de la respectiva Mutualidad, acreditativa de su pertenencia a la misma.

La presentación de dicha certificación no exonera al interesado de justificar las restantes obligaciones que se señalan en el presente pliego cuando tenga trabajadores a su cargo, debiendo, en caso contrario, justificar dicha circunstancia mediante declaración responsable.

4.- Registro de licitadores.

Cuando el empresario esté inscrito en el correspondiente Registro Oficial de Licitadores o figure en una base de datos nacional de un Estado miembro de la Unión Europea, como un expediente virtual de la empresa, un sistema de almacenamiento electrónico de documentos o un sistema de precalificación, y éstos sean accesibles de modo gratuito para los citados órganos, no estará obligado a presentar los documentos justificativos u otra prueba documental de los datos inscritos en los referidos lugares, siendo únicamente necesario la manifestación expresa por parte del licitador de su inscripción en el Registro o base de datos correspondiente.

La inscripción en el correspondiente Registro Oficial de Licitadores eximirá a los licitadores inscritos, a tenor de lo en él reflejado y salvo prueba en contrario, de la presentación en las convocatorias de contratación de las condiciones de aptitud del empresario en cuanto a su personalidad y capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, solvencia económica y financiera, así como de la acreditación de la no concurrencia de las prohibiciones de contratar que deban constar en aquél.

La presentación de las proposiciones supone la autorización a la mesa y al órgano de contratación para consultar los datos recogidos en el correspondiente Registro Oficial de Licitadores o en las listas oficiales de operadores económicos en un Estado miembro de la Unión Europea.

5.- Integración de la solvencia con medios externos.

En el supuesto de que los licitadores recurran a la solvencia y medios de otras empresas, el licitador deberá presentar, conforme recoge lo establecido en el **ANEXO III**, un compromiso por escrito de dichas entidades del que se derive que durante toda la duración de la ejecución del contrato ponen a disposición del licitador la solvencia y medios a los que se compromete.

La empresa o empresas a las que recurre el licitador deberán presentar la documentación de los apartados 1 a 5 y, en su caso, 5 siguiente.

6.- Sumisión expresa de empresas extranjeras.

Las empresas extranjeras, en los casos en que el contrato vaya a ejecutarse en España, deberán aportar una declaración de sometimiento 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.

No obstante, el órgano o la mesa de contratación podrá pedir a los licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe correspondiente a la garantía provisional entregada, en concepto de penalidad que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a proponer su adjudicación por la mesa de contratación a favor del licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, y acordada su adjudicación de forma motivada y notificada la misma a todos los licitadores, se recabará la misma documentación al nuevo adjudicatario

Cláusula 17. Adjudicación del contrato.

La adjudicación del contrato corresponde al órgano de contratación señalado en el **artículo 2** al presente pliego.

El órgano de contratación adjudicará el contrato al licitador que haya presentado la mejor oferta.

Cuando el único criterio a considerar sea el precio, se entenderá que la mejor oferta es la que incorpora el precio más alto. La adjudicación utilizando una pluralidad de criterios se hará en base a la mejor relación calidad-precio, utilizando los criterios del **ANEXO X**.

La adjudicación se acordará en resolución motivada y se notificará a los licitadores por medios electrónicos, debiendo ser publicada en el perfil de contratante.

El órgano de contratación podrá declarar desierta la licitación, en su caso, a propuesta de la mesa de contratación, cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el pliego.

TÍTULO III. PERFECCIÓN, FORMALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

CAPÍTULO I. Derechos y obligaciones del contrato.

Sección primera: De las condiciones del contrato

Cláusula 18. Riesgo y ventura.

Formalizado el contrato de adjudicación del derecho de superficie, el superficiario llevará a cabo la actividad a la que debe ser destinada la parcela con estricta sujeción a los derechos y obligaciones asumidos mediante la firma del contrato de adjudicación del derecho de superficie y en el resto de documentación que forme parte del contrato, bajo su riesgo y ventura.

En el caso de que el superficiario haya recurrido a las capacidades y medios de otras entidades, la responsabilidad en la ejecución del objeto del contrato será de todas ellas con carácter solidario.

Cláusula 19. Condiciones especiales del contrato de adjudicación y constitución de derecho de superficie. Perfección y formalización de la adjudicación y la cesión del derecho de superficie.

El contrato privado de adjudicación del derecho de superficie y posterior escritura de otorgamiento del derecho de superficie se suscribirá con la misma persona física o jurídica – a través de su representante legal – que presentó la oferta a licitación, debiendo por tanto coincidir en una misma persona el licitador, el adjudicatario y el superficiario, salvo en los supuestos de cesión previstos en el presente pliego.

El contrato privado de adjudicación del derecho de superficie se perfeccionará con su formalización.

Cada lote constituirá un contrato, no pudiéndose presentar ofertas integradoras con distintos lotes.

La adjudicación se formalizará inicialmente en documento privado con efectos obligacionales. El derecho real de superficie se constituirá exclusivamente mediante escritura pública otorgada por **MERCAPALMA, S.A.** y el adjudicatario, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo a cargo del adjudicatario los gastos originados. Hasta la inscripción no existirá derecho real de superficie válidamente constituido.

Al formalizar el contrato, el adjudicatario declarará conocer y aceptar el Código de Conducta de **MERCAPALMA, S.A.**, el Reglamento de Régimen Interior, el Reglamento de Prestación de Servicios, el Manual de Prevención de Riesgos Penales, así como cualquier otra normativa interna vigente que resulte de aplicación durante la ejecución del contrato, comprometiéndose expresamente a su íntegro cumplimiento.

19.1.- Objeto del contrato de adjudicación y la escritura de cesión de un derecho de superficie.

Vendrá determinado tanto por la naturaleza y características de la parcela como por los usos y actividades a implantar según se describa en el **ANEXO II** (relación y descripción de los lotes).

La escritura pública de constitución del derecho de superficie deberá otorgarse dentro del plazo máximo de **NUEVE (9) meses** a partir de la formalización del contrato, salvo causa debidamente justificada.

El contrato de adjudicación y la futura cesión del derecho de superficie se formalizará en concepto de cuerpo cierto, por lo que no cabrá reclamación por la diferencia de superficies. Las variaciones

que pudiera producirse en relación con el volumen que pueda edificarse por la aplicación de las ordenanzas vigentes, o como consecuencia de las condiciones de edificaciones existentes, mediciones o análogas, tanto en relación con la edificación como con sus anexos, si los hubiera, ya sean en la propia parcela o en las colindantes, no constituirán causa de impugnación o resolución del contrato ni dará lugar a reclamación económica alguna.

En consecuencia, las condiciones técnicas, físicas, urbanísticas y geofísicas de las parcelas objeto del presente procedimiento, así como de las colindantes, son perfectamente conocidas y aceptadas por el licitador y, en su caso, superficiario, comprometiéndose a respetarlas en su integridad.

La adjudicación atribuye al adjudicatario un derecho obligacional frente a **MERCAPALMA, S.A.** para tramitar el proyecto y otorgar, cumplidas las condiciones del pliego, la escritura constitutiva del derecho de superficie sobre la parcela según se señale en el **ANEXO II** (relación y descripción de los lotes), que deberá efectuarse a la exclusiva costa, riesgo y ventura de ésta, en las condiciones que se estipula en este contrato y su posterior elevación a público e inscripción registral para la constitución del derecho de superficie y que consistirá obligatoriamente en la realización por el superficiario de las actividades y usos previsto en el referido en el **ANEXO II** (relación y descripción de los lotes), todo ello de acuerdo con el contenido de su oferta.

El derecho de superficie se ejecutará y realizará según el proyecto constructivo aprobado, que engloba el proyecto básico y ejecutivo, que al efecto ha de elaborar la adjudicataria con arreglo a las características y especificaciones técnicas propias de un Proyecto de Construcción con destino a los usos y actividades señalados en el **ANEXO II** (relación y descripción de los lotes) y su oferta (proyecto de explotación y gestión, acciones en materia de sostenibilidad y social, compromiso de inversión reversible y anteproyecto del activo reversible presentado).

El referido proyecto de construcción sobre la parcela deberá ser promovido por la adjudicataria a su exclusiva costa, riesgo y ventura, y deberá ser en todo caso autorizado por **MERCAPALMA, S.A.**, sin perjuicio de obtener todas y cada una de las aprobaciones municipales y sectoriales necesarias.

En todo caso, la falta de aprobación del proyecto de construcción por parte del Consejo de Administración de **MERCAPALMA, S.A.**, sin que se justifique debidamente en un incumplimiento de la normativa urbanística aplicable o lo estipulado en el presente contrato, habilitará a la adjudicataria a resolver el presente contrato.

El cumplimiento por la adjudicataria y **MERCAPALMA, S.A.** del conjunto de obligaciones tendentes a la construcción del proyecto, tanto las preparatorias, como las propias de ejecución y acometida efectiva de las obras, así como las obligaciones mutuas de las partes en orden a la formalización en escritura pública de la cesión del derecho de superficie, se realizará en los siguientes plazos máximos, que se delimitan por orden cronológico:

- A. El plazo de la adjudicataria para la presentación y sometimiento a la aprobación por el Área Técnica de **MERCAPALMA, S.A.**, del proyecto básico definido de construcción será de **SEIS (6) meses** a contar desde la formalización del contrato privado de adjudicación de derecho de superficie. No obstante, si mediara justificación y la adjudicataria así lo solicitase este plazo podrá ampliarse, si mediase justa causa que lo justifique, hasta un máximo de SIETE (7) meses incluida la prórroga.

- B. Al objeto de agilizar al máximo la obtención definitiva por parte de la adjudicataria de las oportunas licencias de obra y actividad, la adjudicataria y **MERCAPALMA, S.A.** se comprometen a responder con la mayor eficacia y diligencia, dentro de los plazos concedidos al efecto por el Urbanismo del Ayuntamiento de Palma, a cuantos requerimientos le sean efectuados por dicho organismo durante la sustanciación y desarrollo del expediente y procedimiento para la obtención de estas licencias. En consecuencia, durante los anteriores trámites la adjudicataria deberá tener informada cumplidamente a **MERCAPALMA, S.A.** de cuantas gestiones realice al efecto, debiendo igualmente poner en conocimiento de la Propiedad cuantas comunicaciones y notificaciones recaigan como consecuencia de dicha tramitación y de manera expresa, la adjudicataria adquiere el compromiso formal de comunicar a **MERCAPALMA, S.A.** en el plazo improrrogable de SIETE (7) días naturales la obtención por su parte de las citadas licencias.
- D) El plazo máximo desde la obtención de la licencia de obras hasta la finalización de las mismas será de **VENTICUATRO (24) MESES, pudiéndose ampliar DOCE (12) MESES MÁS para el inicio de actividad.**

No se computarán en este plazo los retrasos por causas de fuerza mayor o huelgas del sector de la construcción o circunstancias similares. No obstante lo anterior, pasados SEIS (6), meses desde el otorgamiento de la escritura pública de cesión de derecho de superficie, sin que la adjudicataria haya procedido al comienzo efectivo de las obras de construcción por causas imputables de forma exclusiva a la superficiaria, la escritura pública de otorgamiento de derecho de superficie otorgada y el contrato privado de adjudicación quedarán resueltos automáticamente, debiendo entregar la Superficiaria a **MERCAPALMA, S.A.** la posesión efectiva de la parcela, dando la superficiaria por perdidas y en beneficio de **MERCAPALMA, S.A.** las cantidades pagadas por todos los conceptos a esta última hasta ese momento y sin posibilidad de reclamación a **MERCAPALMA, S.A.** de cantidad alguna por esta causa.

19.2. Destino del edificio e instalaciones.

El edificio e instalaciones afectos al derecho de superficie que se adjudica se destinará obligatoriamente por el superficiario al desarrollo y explotación de los usos y actividades descritos en el **ANEXO II** (relación y descripción de los lotes) y contenidos en la oferta del adjudicatario, siendo causa de resolución de los derechos que se adjudican el cambio de destino total o parcial del edificio o instalaciones en cuestión sin mediar la previa conformidad de **MERCAPALMA, S.A.**

Podrá ser autorizado, previa solicitud por parte de la superficiaria en los supuestos debidamente justificados, el cambio de la actividad permitida dentro de aquellas que se contemplen urbanísticamente como usos y actividades permitidas en la parcela objeto del presente contrato, previa conformidad de **MERCAPALMA, S.A.**

Finalizada la ejecución del edificio e instalaciones, la superficiaria no podrá realizar ningún tipo de modificación que afecte a la configuración y estética exterior del mismo, ni interior que afecte a su estructura o resistencia de materiales sin su previa comunicación a **MERCAPALMA, S.A.** y conformidad de esta. Para el supuesto de modificaciones que implicaran aumento de la superficie

construida, se requerirá igualmente autorización o conformidad expresa y previa de **MERCAPALMA, S.A.**

19.3. Duración:

El derecho de superficie tendrá un **plazo de duración de 30 años**, a partir de la formalización del contrato privado de adjudicación. Este contrato deberá ser elevado a público mediante escritura pública y posteriormente inscrito en el Registro de la Propiedad. Transcurrido el plazo de duración se extinguirá automáticamente el derecho de superficie sin previo aviso, consolidándose en ese momento con la propiedad del suelo sin derecho a indemnización o compensación alguna. En consecuencia, la amortización practicada por parte de la Superficiaria deberá ser del 100% de la inversión llegado dicho día.

La firma del contrato privado producirá exclusivamente efectos obligacionales entre las partes. El derecho real de superficie quedará válidamente constituido únicamente mediante el otorgamiento de escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad, momento a partir del cual desplegará eficacia real frente a terceros, de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

19.4. Derechos de entrada. Canon mensual y revisión. Fianzas. Gastos comunes.

19.4.1.- Derechos de entrada.

El adjudicatario deberá abonar a **MERCAPALMA, S.A.**, coincidiendo con la formalización del contrato, en concepto de derechos de entrada, la cantidad que haya consignado en su oferta económica, recogida en el **ANEXO I**, bajo la denominación de CANON DE ADJUDICACIÓN OFERTADO. La citada cantidad no puede ser inferior a la especificada en el **ANEXO II**, columna CANON DE ADJUDICACIÓN MÍNIMO, para cada lote u oferta integradora, cantidad que se abonará a **MERCAPALMA, S.A.** a fondo perdido.

19.4.1.1.- Pago periodificado del Canon de Adjudicación (CA) en tres plazos

Sin perjuicio de lo anterior, el CA podrá abonarse de forma periodificada en TRES (3) plazos, en los términos siguientes:

1. Primer plazo: un tercio (1/3) del CA más la totalidad del IVA correspondiente a todo el CA, en el período que irá desde la recepción de la certificación de la adjudicación y la entrada en vigor del contrato.
2. Segundo plazo: un tercio (1/3) del CA, al cumplirse el primer (1.º) año de vigencia del contrato.
3. Tercer plazo: un tercio (1/3) del CA, al finalizar el segundo (2.º) año de vigencia del contrato.

El 100% del IVA se devengará con el pago del primer plazo.

19.4.1.2.- Vinculación al plazo mínimo de permanencia y efectos del incumplimiento.

En caso de resolución, desistimiento, renuncia o abandono del inmueble imputable al superficiario antes de la finalización del plazo de permanencia mínimo indicado en la cláusula 4, y sin perjuicio de las restantes penalidades y/o indemnizaciones que resulten aplicables conforme a pliegos y contrato, será de aplicación lo siguiente:

- El CA, al tener la condición de a fondo perdido, no procederá devolución de las cantidades abonadas por este concepto.
- Los plazos del CA pendientes de pago a la fecha del incumplimiento devendrán automáticamente vencidos y exigibles (vencimiento anticipado), pudiendo **MERCAPALMA, S.A.** reclamar su abono íntegro e inmediato, junto con los intereses de demora y gastos previstos en las presentes bases y/o en el contrato.

19.4.1.3.- Garantía de los plazos aplazados del CA

A fin de asegurar el cumplimiento del pago del CA aplazado, el adjudicatario vendrá obligado a constituir -con carácter previo a la formalización del contrato- una garantía a favor de **MERCAPALMA, S.A.** por importe equivalente, como mínimo, a la suma de los plazos aplazados pendientes (esto es, segundo y tercer plazo, o el/los que resten por vencer en cada momento).

La garantía podrá instrumentarse mediante:

- **Aval bancario** emitido por entidad de crédito habilitada para operar en España, con carácter solidario, irrevocable y a primer requerimiento, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, división y orden; conforme al **ANEXO VIII** o
- **Garantía equivalente**, tal como **seguro de caución** u otra modalidad admitida por **MERCAPALMA, S.A.** entidad arrendadora, que asegure de forma efectiva e inmediata el importe garantizado; conforme al **ANEXO VII**

La garantía deberá mantenerse vigente hasta el pago íntegro de todos los importes aplazados del CA y sus accesorios, y, en todo caso, hasta transcurridos 30 días desde el último plazo de pago previsto, salvo que **MERCAPALMA, S.A.** acuerde su cancelación anticipada.

Una vez satisfecho cada uno de los plazos aplazados, **MERCAPALMA, S.A.** podrá, a solicitud del adjudicatario, reducir proporcionalmente el importe garantizado o liberar la parte correspondiente, siempre que no existan cantidades vencidas, impagadas o controversias pendientes relacionadas con el contrato.

El incumplimiento de la obligación de constituir, mantener, renovar o reponer la garantía en los términos previstos tendrá la consideración de incumplimiento esencial, facultando a **MERCAPALMA, S.A.** para no formalizar el contrato o, en su caso, para instar su resolución, sin perjuicio de la ejecución de la garantía y demás consecuencias previstas en las presentes bases y/o en el contrato

19.4.2.- Canon superficiario.

Como contraprestación por la adjudicación y cesión del derecho de superficie, desde la formalización del contrato de adjudicación la adjudicataria deberá abonar a **MERCAPALMA, S.A.**

el canon superficiario mensual ofertado, más el IVA que corresponda, que se abonarán anticipadamente por mensualidades adelantadas pagaderas dentro de los cinco primeros días de cada mes, estableciéndose un **período de carencia en el pago del canon superficiario en DOCE (12) MESES**.

19.4.3.- Revisión del canon.

Con carácter general para los años sucesivos, el canon superficiario será objeto de revisión anual los primeros de enero de cada año, cualquiera que sea la fecha de suscripción del contrato. La citada revisión se determinará de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española.

Como régimen excepcional se acudirá al Índice del Precio de Alquiler de Oficinas, a nivel autonómico (Comunidad de Islas Baleares), publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al tercer mes anterior que estuviera publicado el día primero de cada año y tomándose como base el canon en vigor al momento de cada revisión o actualización. La primera revisión del canon se efectuará a partir del 1 de enero del año siguiente al de la fecha de formalización del contrato de adjudicación, sin perjuicio del **periodo de carencia**, de tal forma que finalizado el periodo de carencia de pago del canon superficiario el mismo se devengará conforme a los importes actualizados desde el inicio del contrato.

Hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, se aplicará el Índice de Precios de Alquiler de la Vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística a nivel provincial (Islas Baleares).

Servirá de base para cada revisión anual el importe actualizado del canon que se esté revisando, es decir, incluida en dicha base las revisiones precedentes.

La revisión pactada no precisará su previa notificación, por considerar que los Índices tienen carácter de públicos y por tanto ambas partes vienen obligadas a conocerlos y bastará la inclusión de la cantidad que corresponda en el recibo de la renta del mes siguiente a aquel en que se haya producido el hecho motivado de la repercusión, elevación o alteración.,

Si por cualquier causa dejaran de publicarse aquellos Índices 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.

Una vez cumplidos **VEINTE (20) AÑOS de vigencia del derecho**, se procederá a una revisión extraordinaria del precio, para lo cual se acomodará a LA MEDIA ARITMÉTICA de los precios por metro cuadrado contratados por **MERCAPALMA, S.A.** en derecho de superficie en los CUATRO AÑOS anteriores a esa fecha.

De no tener los datos necesarios para calcular la citada media aritmética, se estará a la tasación que efectúe un experto independiente que solicite **MERCAPALMA, S.A.**. El precio resultante, por el método que corresponda, que no podrá resultar en cantidad inferior a la que en ese momento se estuviera abonando, se aplicará a la superficiaria desde ese momento (al que se aplicará el IVA correspondiente o impuesto que pudiera corresponderle).

19.4.4.- Fianza o garantía

En concepto de fianza, la superficiaria debe entregar con carácter previo a la formalización del contrato de adjudicación a la Propiedad mediante transferencia bancaria a favor de **MERCAPALMA, S.A.** por el importe equivalente a **DOS (2) MENSUALIDADES** de canon superficiario ofertado, IVA excluido.

Esta garantía quedará afecta, durante toda la vigencia del Derecho de Superficie, al cumplimiento de las obligaciones dimanantes de este documento y de la escritura pública de otorgamiento del derecho de superficie y será actualizada, en más o en menos, en idéntica proporción que experimente el canon anual, debiendo ser repuesta en supuestos de ejecución por la Propiedad. A la extinción del Derecho de Superficie, será devuelta siempre que no deba de responder de incumplimientos pendientes de resolver.

A los anteriores efectos, **MERCAPALMA, S.A.** girará el importe correspondiente a la actualización de la citada fianza junto con el recibo ordinario de la mensualidad correspondiente.

En todo caso, la fianza responderá de la correcta ejecución de las prestaciones contempladas en el contrato, de los gastos originados a **MERCAPALMA, S.A.** por la demora del adjudicatario en el cumplimiento de sus obligaciones, y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento.

19.5.- Gastos imputables a la adjudicataria.

Serán por cuenta de la adjudicataria, los siguientes gastos:

- A. La obtención y pago de los permisos, licencias, autorizaciones necesarias, así como el abono de cuantas tasas, arbitrios, impuestos, etc., lleve consigo la construcción y explotación de las instalaciones, así como su posterior mantenimiento. Se incluye en este capítulo el abono a **MERCAPALMA, S.A.** de las tarifas por servicios y actos administrativos prestados por **MERCAPALMA, S.A.** aprobadas por el órgano competente y en concreto en lo relativo a la emisión de certificaciones que sean necesarias para la obtención de las preceptivas aprobaciones del Proyecto definitivo (certificaciones nuevas edificaciones: informes preceptivos de cumplimiento de normativa urbanística y certificaciones del consejo de administración, necesarios para la obtención de licencias), así como en su caso incluyendo el Estudio Geotécnico, de Detalle o proyecto de segregación, parcelación o reparcelación que fuera preciso.
- B. Asimismo, será por cuenta de la adjudicataria, el pago del IBI correspondiente a su titularidad superficiaria o impuesto que lo sustituya, que será exigible a la superficiaria en el momento de otorgamiento de la Escritura de Derecho de Superficie, así como, la Tasa por Gestión de Residuos Urbanos aprobada por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca, o Tasa que la sustituya, que será exigible a partir de la fecha de efectos del alta catastral de la Nave a construir por la superficiaria.

- C. El coste de los estudios e informes técnicos, honorarios de profesionales y visados colegiados que fueran precisos para la redacción y ejecución del Proyecto, así como el estudio geotécnico de detalle o proyecto de segregación, si fuera necesario.
- D. La construcción y ejecución de las bandas de servicio de la parcela, incluido el vial o viales que fueran precisos en su caso, y cuantas instalaciones complementarias sean necesarias para el ejercicio de la actividad.
- E. La formalización de la correspondiente Escritura Pública de Cesión del Derecho de Superficie, incluidas cuantas tasas, impuestos o arbitrios se devenguen hasta su inscripción registral, tales como gastos notariales o el impuesto sobre actos jurídicos documentados.
- F. Gastos por servicios comunes proporcionados por **MERCAPALMA, S.A.**: por el uso de las instalaciones generales, así como por el mantenimiento y limpieza del viario, alumbrado público y servicio de vigilancia de los espacios comunes del recinto, control de plagas, accesos y estancias de vehículos, y todos aquellos costes y normativa aplicable en el **ANEXO VI**.

MERCAPALMA, S.A. repercutirá los gastos anteriormente detallados de manera periódica.

- G. Por lo que respecta a la limpieza de las instalaciones, las bandas de servicio, aceras, alcorques, jardines, e isletas que queden integradas en la parcela, serán por cuenta exclusiva de la adjudicataria. No obstante, **MERCAPALMA, S.A.** podrá repercutir a la adjudicataria el coste de esta limpieza si considera que la misma no ha desarrollado diligentemente la obligación asumida.

Igualmente, la adjudicataria deberá cumplir estrictamente la normativa vigente y la que en el futuro se pudiera publicar, y que le fuera de aplicación, respecto a la instalación y ubicación de contenedores, compactadores, etc., y demás medios necesarios para la recogida y tratamiento selectivo de sus residuos, corriendo de su cuenta el costo de adquisición, conservación y reposición de estas instalaciones y su posible equipamiento (contenedores, máquinas compactadores, etc.,) sin perjuicio de que éstos, se han de adoptar al modelo que indique **MERCAPALMA, S.A.**

La empresa adjudicataria deberá contratar, a través de los servicios facilitados por **MERCAPALMA, S.A.** o, en ausencia de estos, con empresas especializadas la retirada de las fracciones de residuos reutilizables o reciclables, así como aquellos de naturaleza orgánica que requieran una gestión o tratamiento especial.

A los efectos anteriores, la adjudicataria deberá contemplar en su proyecto todos estos aspectos técnicos, así como los espacios que consideren más adecuados para su ubicación, teniendo siempre en cuenta que no podrán invadir viales o zonas comunes.

Serán por cuenta del adjudicatario, aquellos gastos que, relacionados con la retirada gestión y tratamiento de residuos, le sean de repercusión, con arreglo a la normativa municipal,

autonómica o estatal vigente: Ordenanza Fiscal Reguladora de las tasas por servicios y actividades relacionadas con el Medio Ambiente, etc.

19.6.- Transmisión del derecho de superficie. Derechos económicos.

A) Transmisión del derecho de superficie a terceros ajenos al Grupo Empresarial de la Superficiaria.

A.1.- La adjudicación y otorgamiento del derecho superficiario se verifica en concepto de "*intuitu personae*". Por ello, la Superficiaria no podrá transmitir a terceros bajo ningún título (incluidos a modo enunciativo, más no limitativo, el arrendamiento y la dación en pago o para pago) los derechos que se le adjudican, total ni parcialmente, sin la previa conformidad expresa y escrita de **MERCAPALMA, S.A.**, relativa a la actividad de destino, condiciones y persona misma de la cesionaria que integren la propuesta de transmisión del Derecho de Superficie, debiéndose recoger expresamente esta circunstancia en la futura inscripción registral del Derecho.

Las limitaciones a transmisión y gravamen deben trasladarse literalmente a la escritura y solicitar su inscripción registral. Se tendrá que separar la transmisión del derecho de superficie, la transmisión de participaciones sociales, el arrendamiento de la explotación y los gravámenes hipotecarios, porque no todos tienen la misma naturaleza ni el mismo tratamiento registral.

A.2.- Si la superficiaria se propusiera la transmisión del Derecho de Superficie deberá notificar a **MERCAPALMA, S.A.** la intención de transmitir su derecho, comunicando el nombre del adquirente, precio, la forma de pago y demás condiciones de la enajenación. **MERCAPALMA, S.A.** podrá, a partir de recepción de la comunicación, ejercitar durante un plazo de 30 días naturales un derecho de tanteo en las condiciones notificadas por la Superficiaria.

Igualmente, **MERCAPALMA, S.A.** tendrá un derecho de retracto cuando la superficiaria no hubiere hecho la preceptiva comunicación o la transmisión se hubiera realizado en condiciones distintas a las notificadas. El plazo para ejercitar este derecho será de 30 días naturales a contar desde la fecha en que **MERCAPALMA, S.A.** hubiera tenido conocimiento de la cesión y de sus condiciones.

A.3.- A los anteriores efectos, se considerarán igualmente cesión o transmisión del Derecho de Superficie, y facultará a **MERCAPALMA, S.A.** a percibir los derechos económicos previstos en el apartado A.4 siguiente, los supuestos de disolución, fusión, escisión o absorción, así como la aportación no dineraria a otra sociedad mercantil, salvo que cualquiera de estas operaciones se realicen entre sociedades pertenecientes o participadas en porcentaje igual o superior al 51% mayoritariamente por el Grupo Empresarial de la Superficiaria. En estos casos, tales operaciones deberán ser notificadas a **MERCAPALMA, S.A.**

En todo caso, las cesiones o transmisiones del derecho de superficie o en su caso de acciones y/o participaciones entre familiares hasta el 4º grado, en línea directa descendente o ascendente y hermanos, siempre y cuando la participación de aquel familiar o titulares sea del 51 por 100 del capital de dicho ente mercantil.

A.4.- La realización efectiva de cualquiera de las operaciones de cesión, mediando la autorización expresa de **MERCAPALMA, S.A.** facultará a la misma a percibir los siguientes derechos económicos:

A.4.1.- Por la transmisión del Derecho de Superficie, para la misma actividad incluyendo como se ha expresado en el punto A.2 anterior, el suelo y la construcción, tendrá derecho **MERCAPALMA, S.A.** a percibir un importe equivalente a una anualidad de canon superficiario vigente al momento de la cesión o transmisión.

A.4.2.- Formalizada la cesión con el consentimiento de **MERCAPALMA, S.A.** se incrementará al nuevo titular el canon superficiario que estuviera en vigor en un 10% si la transmisión se produce dentro de los 5 primeros años de actividad y entre un 10% y hasta un 20% si la cesión se produjera en los años siguientes hasta el final del contrato.

Se establece expresamente en el presente contrato, que las cantidades referidas en la letra A.4 anterior deberán ser abonadas en su totalidad por la cedente o cesionaria, que responderán solidariamente frente a **MERCAPALMA, S.A.**

En defecto del cumplimiento de tal obligación por la cedente, se establece para el tercero que resulte en su caso adjudicatario del Derecho de Superficie la obligación solidaria del pago de dicha cantidad, debiéndose para ello recoger expresamente esta circunstancia en la futura inscripción registral del Derecho que venga a publicitarla “*erga omnes*”.

B) Supuestos no equivalentes a transmisión del derecho de superficie a los efectos de la percepción por MERCAPALMA, S.A. de los derechos económicos detallados en los apartados A.4.1 y A.4.2, anteriores.

No se considerará transmisión del Derecho de Superficie ni darán derecho a la percepción de derechos económicos a favor de **MERCAPALMA, S.A.**, aunque sí requerirán de la comunicación expresa a **MERCAPALMA, S.A.**:

B.1. La cesión por la superficiaria de los derechos y obligaciones que se le reconocen en el presente contrato cuando dicha transmisión se realice a cualquier empresa del Grupo Empresarial de la propia Superficiaria, atendiendo para la calificación del Grupo Empresarial a la que se realiza en el artículo 42 del Código de Comercio.
En tal caso, la Superficiaria deberá comunicar a **MERCAPALMA, S.A.** estas cesiones al objeto de tramitar el correspondiente cambio de titularidad del Derecho de Superficie.

B.2. El cambio en la actual estructura de composición del capital social de la propia Superficiaria como consecuencia de ampliación o reducción de capital, transmisión de títulos societarios y operaciones similares, salvo en el caso de que, de las citadas operaciones societarias, como resultado de una o de la suma de varias operaciones, resulte un cambio de titularidad de estos títulos que implique que la participación de los actuales socios de la Superficiaria en el capital social pase a ser inferior al 51% del mismo o cambio de control accionarial de la Sociedad, en cuyo caso, se considerará transmisión, requerirá de la autorización previa, expresa y escrita de **MERCAPALMA, S.A.**, constituyendo en caso contrario causa automática de resolución del presente contrato, y quedará sujeta a los requisitos y abono de derechos económicos detallados en los apartados A.4.1 y A.4.2., anteriores, a favor de **MERCAPALMA, S.A.**

B.3. El simple cambio de denominación social.

C).- Arrendamiento y cesión de las instalaciones.

Queda prohibido el arrendamiento o cesión de las instalaciones a terceros salvo autorización expresa de **MERCAPALMA, S.A.** en cuyo caso se devengará el incremento del 20% del canon superficiario en vigor al momento de la autorización.

No obstante, lo anterior, la superficiaria podrá arrendar o ceder las instalaciones a cualquier empresa perteneciente a su Grupo Empresarial, atendiendo para la calificación del Grupo Empresarial a la que se realiza en el artículo 42 del Código de Comercio, debiendo comunicar dicha circunstancia a **MERCAPALMA, S.A.**

19.7.- Ejercicio de la actividad.

19.7.1.- La superficiaria deberá destinar el Edificio e Instalaciones a las actividades que se recogen en los usos y actividades recogidos en 1 y 2 anteriores, ejerciendo éstas en la forma y condiciones que exijan o autoricen las disposiciones generales y normativa y reglamentación municipal vigentes en cada momento, manteniendo las instalaciones – incluidas las zonas de los muelles de carga y descarga y bandas de servicio- en condiciones adecuadas para su uso en la actividad autorizada.

En particular, cumplirá con las disposiciones vigentes en cada momento en materia de seguridad e higiene en el trabajo, así como cuantas afecten al ámbito higiénico-sanitario en relación con la actividad permitida y muy especialmente las dictadas por la Unión Europea, la Comunidad Autónoma de Islas Baleares y el Ayuntamiento de Palma de Mallorca, permitiendo la entrada en sus instalaciones al correspondiente personal inspector, así como al de **MERCAPALMA, S.A.**, éste último respecto de su parcela de actuación. La superficiaria queda asimismo obligada a llevar a cabo su propio programa de riesgos laborales, coordinando necesariamente con **MERCAPALMA, S.A.** aquellas actuaciones preventivas a las que legal, reglamentariamente o por orden de las Autoridades competentes, vengán obligadas en desarrollo conjunto o colaboración.

La superficiaria deberá cumplir con los procedimientos y normas de gestión de residuos vigentes en la Unidad Alimentaria. Este servicio será repercutido mensualmente al superficiario con independencia del pago del canon superficiario de la parcela.

En consecuencia, durante el ejercicio de la actividad y a lo largo de todo el periodo de duración del derecho de superficie, **MERCAPALMA, S.A.** podrá efectuar inspecciones periódicas al objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones relativas al mantenimiento de las instalaciones.

No obstante, lo anterior, la titular superficiaria podrá desarrollar total o parcialmente las diversas actividades autorizadas por el presente documento en las instalaciones de forma individual o participada con otras empresas del Grupo Empresarial de la Superficiaria.

19.7.2.- La superficiaria tendrá plena autonomía tanto en el funcionamiento interno de sus instalaciones como en los horarios de entrada y salida de vehículos, habiendo no obstante de velar por el buen orden dentro de la superficie de la parcela y de su edificio, siendo la única responsable de cuantos daños o desperfectos se pudieran producir tanto en sus bienes o instalaciones propias o de terceros, como de tipo personal, con motivo de cualquier negligencia en el desarrollo de la actividad o alteración de orden público, sea directa o indirectamente

responsable, por acción u omisión, incluyendo entre ellas las que provengan de su propio personal.

19.7.3.- La superficiaria deberá cumplir la normativa que apruebe el Ayuntamiento de Palma, relativas al acceso, estacionamiento y permanencia de vehículos, así como las normas de régimen interno que pueda dictar **MERCAPALMA, S.A. (ANEXO VI)**, en otros ámbitos relativos al funcionamiento de la actividad general del recinto.

19.8.- Otras obligaciones de la superficiaria.

Además de las ya establecidas en el presente documento, la superficiaria quedará vinculada por las siguientes obligaciones:

19.8.1.- No realizará obras sin la previa autorización de **MERCAPALMA, S.A.**, sujetándose éstas a la obtención de las preceptivas licencias y facultades atribuidas a la Propiedad. Cuantas obras e instalaciones se realicen y queden unidas de modo permanente al piso, paredes y demás elementos integrantes de lo edificado, quedarán a la finalización de la cesión en beneficio de **MERCAPALMA, S.A.**, sin derecho a indemnización alguna.

Se entenderá que tales obras e instalaciones están unidas de modo permanente, cuando no puedan separarse de los pisos, paredes o elementos, sin quebranto o deterioro de estos.

19.8.2.- Cumplirá cuantas normas se dicten por el Ayuntamiento de Palma o por **MERCAPALMA, S.A.** en relación con el funcionamiento de las distintas instalaciones complementarias encaminadas a una mejor prestación de los servicios.

19.8.3.- Por lo que respecta al acceso de vehículos a **MERCAPALMA, S.A.**, serán de aplicación para cuantos vehículos accedan con destino a las instalaciones de la parcela, la normativa que, aprobada por el Ayuntamiento de Palma o **MERCAPALMA, S.A.**, estuviere vigente en cada momento para el acceso de vehículos al interior del recinto.

MERCAPALMA, S.A. podrá disponer que para el acceso o para su actuación en el interior, sea necesario utilizar un símbolo o distintivo de identificación personal. Será obligación del personal de la superficiaria exhibir la identificación entregada por **MERCAPALMA, S.A.** a requerimiento de los empleados de esta y el Ayuntamiento de Palma.

Por la entrada y aparcamiento de vehículos en el recinto, se podrá exigir el pago de las tarifas generales aprobadas por **MERCAPALMA, S.A.** Ésta podrá establecer abonos periódicos en las condiciones económicas que estime, inferiores a las correspondientes al pago diario.

19.8.4.- La entrada y salida de mercancías del recinto deberá pasar a efectos de control estadístico por las básculas de pesaje establecidas en cada momento a este fin, en el caso de que **MERCAPALMA, S.A.** así lo determine.

19.8.5.- La utilización de los aparcamientos de vehículos se realizará conforme a las señalizaciones que existan y a las indicaciones y órdenes que den en cada momento la Policía Municipal y Vigilantes de **MERCAPALMA, S.A.**

Sin perjuicio de lo anterior, está expresamente prohibido y será objeto de penalización estacionar:

- Frente a las bocas de riego contra incendios.
- En los Sobre muelles.
- En las paradas de vehículos de uso público y transporte general.
- Más de 24 h. en el recinto sin autorización de **MERCAPALMA, S.A.**, con exclusión del aparcamiento realizado en el recinto privativo del usuario.

19.8.6.- Toda clase de vehículos estarán obligados a respetar las normas de circulación y límites de velocidad que estén señaladas al efecto, independientemente de su sujeción al Código de Circulación vigente.

19.8.7.- Todo vehículo o aparato de circulación o conservación que no esté sujeto a matriculación, deberá ser declarado a **MERCAPALMA, S.A.** para su identificación y autorización debiendo especificarse claramente:

- Identificación del vehículo o máquina.
- Identificación del propietario.
- Identificación de personas autorizadas para su uso.
- Usos y horarios en que vaya a utilizarse.

19.8.8.- La descarga y carga de mercancías se ajustará a las necesidades del usuario con las únicas limitaciones de respeto a los horarios de limpieza general.

19.8.9.- Dispondrá de los medios adecuados de vigilancia de sus instalaciones y contenido, sin que en ningún caso pueda entenderse que **MERCAPALMA, S.A.** asume obligación alguna de custodia de los bienes que se encuentren en el Edificio e Instalaciones o en la Parcela misma objeto de este contrato.

Será competencia de **MERCAPALMA, S.A.** la vigilancia general en viales y zonas comunes.

19.8.10.- Satisfará los importes del canon superficiario y los gastos comunes.

19.8.11.- Realizará por su cuenta y a su exclusiva costa, previa autorización expresa de **MERCAPALMA, S.A.** que deberá ser otorgada caso por caso, cuantas actuaciones y gestiones resulten oportunas para la contratación y ejecución de las obras que deban ser desarrolladas desde las acometidas generales con el fin de abastecer y suministrar a la parcela con suministros de agua, luz, electricidad, acceso a telecomunicaciones y resto de servicios comunes que pudieran resultar necesarios. Las obras para facilitar a la parcela los servicios y suministros serán a cargo de la superficiaria.

19.8.12.- La superficiaria estará igualmente obligada a soportar cuantas servidumbres resulten necesarias para que pueda ser llevado a cabo en su caso los viales de separación que pudieran proceder, el suministro y dotación a la parcela de los servicios de agua, electricidad, acceso a telecomunicaciones, y demás servicios comunes anteriormente citados, comprometiéndose asimismo a formalizar en documento público notarial la correspondiente servidumbre, si así se estimase necesario por **MERCAPALMA, S.A.**, siendo en este caso a cargo de la superficiaria los gastos de su otorgamiento.

La superficiaria deberá consentir en la parcela adjudicada la ejecución por **MERCAPALMA, S.A.** las obras que sean necesarias para la reparación, ampliación o modificación de los servicios comunes y red viaria, así como para el normal funcionamiento del servicio general del recinto.

19.8.13.- Todo daño o desperfecto de cualquier instalación y obra general, será reparado por **MERCAPALMA, S.A.** con cargo a quien los hubiera causado.

19.8.14.- En orden al debido control e información de los productos alimenticios que se introducen y/o se comercializan, la superficiaria vendrá obligada a facilitar, tanto a **MERCAPALMA, S.A.** como a los Organismos de la Administración Central, Autonómica y/o Local, información relativa a la entrada de productos alimenticios a su edificación e instalaciones.

19.8.14.- Al cumplimiento del Reglamento de Régimen Interior, Reglamento de Prestación del Servicio y Manual de prevención de riesgos penales (**ANEXO VI**) de **MERCAPALMA, S.A.**, vigentes en cada momento, estableciéndose como obligación de carácter esencial.

19.8.15.- El cumplimiento de la legislación y normativa española, y específicamente a la normativa de la Unión Europea en materia de protección de datos, esto es a la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos), así como su normativa de desarrollo, estableciéndose esta obligación de carácter esencial.

19.9.- Seguros

La Superficiaria presentará a **MERCAPALMA, S.A.** antes del inicio de la obras y con vigencia durante el período de ejecución de las mismas un seguro de la construcción que fuera obligatorio conforme a la legislación aplicable (Ley de Ordenación de la Edificación y concordantes) a todo riesgo otorgado por la constructora de las obras con un capital mínimo asegurado equivalente al presupuesto de ejecución de las obras del proyecto, con específica cobertura de la Responsabilidad Civil derivada de las obras a realizar, incluyendo daños a bienes preexistentes.

La Superficiaria deberá tener suscrita durante el plazo de vigencia del derecho de superficie, una póliza de seguro que cubra posibles siniestros de las edificaciones e instalación a valor de reposición y exhibirla a **MERCAPALMA, S.A.** cuantas veces sea requerida para ello. La cobertura de daños debe cubrir el importe establecido en el **ANEXO II**.

19.10.- Causas de resolución.

Serán causas de resolución del contrato, en general las previstas en la legislación vigente, y en especial, las siguientes:

19.10.1. La muerte o incapacidad sobrevenida del adjudicatario individual, siempre que su heredero o sucesor no pueda continuar con la ejecución, la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad adjudicataria, o el término o disolución de la U.T.E. con quien se celebró el contrato.

19.10.2. El mutuo acuerdo entre las partes.

19.10.3. La falta de pago del canon y los gastos previstos en las estipulaciones cuarta y quinta de este contrato.

19.10.4. El cambio o variación de la actividad pactada no autorizada por **MERCAPALMA, S.A.**

19.10.5. El término del plazo del presente contrato o del Derecho de Superficie.

19.10.6. Los actos de disposición o gravámenes no previstos expresamente en este contrato realizados por la Superficiaria sobre los derechos derivados del mismo.

19.10.7. La disolución, transformación, fusión, escisión o absorción de la Superficiaria, aportación no dineraria al capital social de otra sociedad y supuestos equiparados en este documento como la transmisión del capital social, de forma distinta a la prevista y autorizada en contrato.

19.10.8. Paralización de la actividad por espacio de tiempo superior a seis (6) MESES consecutivos por causas imputables a la superficiaria, salvo autorización expresa de **MERCAPALMA, S.A.**

19.10.9. La cesión o transmisión de los derechos otorgados en este contrato, de forma distinta a la prevista y autorizada en el mismo.

19.10.10. Arrendar la explotación, total o parcial, salvo autorización previa de **MERCAPALMA, S.A.**, salvo que sea a empresas del Grupo.

19.10.11. La negativa a otorgar la escritura de Derecho de superficie por causa injustificada o en su caso la negativa por parte del adjudicatario a inscribir en el Registro de la Propiedad el derecho de superficie, así como incumplimiento del plazo para el comienzo efectivo de las obras una vez aprobado el Proyecto de Ejecución, por causa imputable exclusivamente a la Superficiaria.

19.10.12. Incumplimiento de las disposiciones legales aplicables a la actividad permitida y específicamente el incumplimiento reiterado de las disposiciones técnico-sanitarias de la Unión Europea, Comunidad Autónoma de Islas Baleares y Ayuntamiento de Palma. Se entenderá que hay incumplimiento cuando exista sentencia firme o finalización de expediente sancionador sin haber sido recurrido y la infracción conlleve obligatoriamente el cese de la actividad.

19.10.13. El incumplimiento por parte del adjudicatario de lo establecido en el **ANEXO VI MERCAPALMA, S.A.**, disponibles en su web: (<https://mercapalma.net/informacion-normativa/>).

La superficiaria, al momento de presentar su oferta manifiesta que no están siendo investigado ni ha sido condenada por la comisión de delito alguno, especialmente los relacionados con la corrupción, el soborno, el blanqueo de capitales, la financiación del terrorismo, el fraude, el tráfico de influencias o cualquier otro delito económico. Asimismo, declara no estar vinculado, directa o indirectamente, con prácticas de corrupción o actividades ilícitas. En el supuesto de que esta situación cambie durante la vigencia del contrato o exista alguna sospecha de incumplimiento de esta cláusula, Manual de prevención de riesgos penales (**ANEXO VI**).

En cualquier caso, la comisión por parte de la superficiaria (incluyendo a sus administradores, directivos, empleados en el ejercicio de sus funciones o a la propia persona jurídica en sí de cualquier delito que guarde relación con el contrato), con resultado de condena firme, procesamiento/medida equivalente o hechos acreditados que afecten a integridad, solvencia, reputación, cumplimiento normativo o ejecución contractual, y previo trámite de audiencia y reserva de acciones otorgará a **MERCAPALMA, S.A.** el derecho a resolver unilateralmente el contrato de forma inmediata.

Esta facultad de resolución se ejercerá sin perjuicio de otras acciones legales que pudieran corresponder y tiene como objetivo prioritario salvaguardar la reputación y los valores de **MERCAPALMA, S.A.**, así como su compromiso con la legalidad y la buena gobernanza.

La resolución del contrato por cualquiera de los motivos expuestos en esta cláusula no generará derecho a indemnización alguna a favor de la superficiaria sin perjuicio del derecho de **MERCAPALMA, S.A.** a reclamar los daños y perjuicios sufridos.

19.10.14. No mantener en vigencia la adjudicataria la póliza de seguro exigidas conforme a los pliegos y el contrato.

19.10.15. Cuando se descubriese falsedad en las declaraciones del adjudicatario, previa resolución judicial que así lo declare.

En todos los casos previstos en los apartados anteriores, el Derecho de Superficie o en su caso el contrato, se extinguirá de forma automática sin que ello suponga indemnización o compensación de clase alguna en favor de la Superficiaria.

19.11.- Gravamen del derecho de superficie.

La superficiaria podrá gravar, pignorar o hipotecar el Derecho de Superficie desde el otorgamiento de la escritura pública de otorgamiento del derecho de superficie, quedando en todo caso limitada su efectividad o extensión hasta la terminación del plazo de duración del Derecho de Superficie en los términos previstos en el presente pliego.

La constitución por la superficiaria de cualquier carga o gravamen sobre el Derecho de Superficie deberá ser comunicada expresamente a **MERCAPALMA, S.A.** en el momento de su formalización. Llegada la fecha de finalización del Derecho de Superficie, la parcela y lo construido sobre la misma revertirán a favor del propietario del suelo, libres de cargas y gravámenes.

Cláusula 20. Penalidades.

El incumplimiento culposo de las obligaciones derivadas del presente pliego por parte del adjudicatario podrá dar lugar a la exigencia por parte de **MERCAPALMA, S.A.** de las penalidades correspondientes al adjudicatario incumplidor conforme a lo previsto en el artículo 1152 y siguientes del Código Civil, así como en lo establecido en esta cláusula.

A estos efectos, se determina que el 'precio del contrato' del derecho de superficie estará conformado por el indicado como precio mínimo del contrato del **ANEXO II**.

Las penalidades deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y las cuantías de cada una de ellas no podrán ser superiores al 10 por ciento del precio del contrato, IVA excluido, ni el total de estas superar el 50 por cien del precio del contrato, debiendo en todo caso cubrir los daños causados.

Cada vez que las penalidades alcancen un múltiplo del 5 por 100 del precio del contrato, IVA excluido, el órgano de contratación podrá instar la resolución de este.

El importe de la penalidad se hará efectiva sobre la fianza que deberá ser reajustada por parte del adjudicatario una vez aplicada la misma.

El incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente pliego podrá dar lugar a la imposición de las penalidades correspondientes, según la siguiente graduación:

- **Incumplimientos leves:** Se entenderán como incumplimientos leves el incumplimiento de las obligaciones previstas en:
 - Los **epígrafes 8.2. a 8.9 y 8.11 del apartado 8 de la cláusula 19** del presente pliego, relativo al incumplimiento de las obligaciones sobre funcionamiento de la actividad.
- **Incumplimientos graves:** Se entenderán como incumplimientos graves, el incumplimiento de las obligaciones previstas en:
 - El **epígrafe 1 de la cláusula 19** del presente pliego, relativo al conjunto de obligaciones tendentes a la ejecución del proyecto de construcción, los plazos previstos y demás obligaciones impuestas a la adjudicataria en este epígrafe.
 - El **epígrafe 6 de la cláusula 19** del presente pliego, relativo a la transmisión del derecho de superficie y los derechos económicos.
 - El **epígrafe 8.10 del apartado 8 de la cláusula 19** del presente pliego, relativo a la falta de pago a **MERCAPALMA, S.A.** de los importes de canon superficiario y gastos comunes.
 - La reiteración hasta en tres ocasiones de cualquier incumplimiento leve durante un plazo de seis meses o que la corrección o subsanación de un incumplimiento leve no se produzca en dicho plazo desde que fuera requerido por **MERCAPALMA, S.A.**
- **Incumplimientos muy graves:** Se entenderán como incumplimientos muy graves, el incumplimiento de las obligaciones previstas en:
 - El **epígrafe 7 de la cláusula 19** del presente pliego, relativos al ejercicio de la actividad previstas.
 - Los **epígrafes 8.1, 8.8. a 8.10 del apartado 8 de la cláusula 19** del presente pliego, relativas al cumplimiento de las obligaciones sobre ejecución de obras sin autorización de **MERCAPALMA, S.A.** y la obligación de asunción de servidumbres y otras responsabilidades por daños en las instalaciones.
 - Los **epígrafes 8.14. y 8.15 del apartado 8 de la cláusula 19** del presente pliego, relativas al cumplimiento del código ético y demás normativa de cumplimiento de **MERCAPALMA, S.A.** y la legislación en materia de protección de datos, y las **cláusulas 22 y 23** del presente pliego.
 - El **epígrafe 9 de la cláusula 19** del presente pliego, relativos la obligación de disposición de seguros.

- El **apartado 11 de la cláusula 19** del presente pliego, relativas a la constitución de gravamen sobre el derecho de superficie.
- La reiteración hasta en tres ocasiones de cualquier incumplimiento grave durante un plazo de seis meses o que la corrección o subsanación de un incumplimiento grave no se produzca en dicho plazo desde que fuera requerido por **MERCAPALMA, S.A.**

Los **incumplimientos leves** podrán ser sancionados con el pago de un importe equivalente a **dos mensualidades de canon superficiario, IVA excluido**, en vigor al tiempo del incumplimiento.

Los **incumplimientos graves** podrán ser sancionados con el pago de un importe equivalente a **cuatro mensualidades de canon superficiario, IVA excluido**, en vigor al tiempo de incumplimiento.

Los **incumplimientos muy graves** podrán ser sancionados con el pago de un importe equivalente a **seis mensualidades de canon superficiario, IVA excluido**, en vigor al tiempo de incumplimiento. En cualquiera de los casos, **sin perjuicio del abono de la indemnización por daños y perjuicios** a que haya lugar, en caso de que dichas cuantías no cubran el daño causado a **MERCAPALMA, S.A.** por el incumplimiento.

Previo a la imposición de las penalidades que proponga el responsable del contrato, este requerirá por plazo de 10 días hábiles al superficiario, mediante notificación fehaciente, al efecto de formular cuantas alegaciones estime conveniente, transcurrido dicho plazo se procederá por parte de **MERCAPALMA, S.A.** a acordar y notificar la decisión sobre la imposición de la penalidad que proceda conforme al presente pliego.

Cláusula 21. Mecanismo de reposición y reversión del activo.

El adjudicatario estará obligado a mantener en condiciones óptimas el activo reversible durante toda la vigencia del derecho de superficie según el **Mecanismo de Reposición y Reversión del Activo**.

La finalidad de este mecanismo es la correcta conservación, reposición y la entrega en adecuado estado de reversión de las edificaciones, instalaciones, urbanización interior y demás activos reversibles adscritos a la parcela objeto de adjudicación.

Las características y desarrollo relativas al **Mecanismo de Reposición y Reversión del Activo** se encuentran contenidas en el **ANEXO XI**.

Sección segunda: De la confidencialidad y protección de datos de carácter personal

Cláusula 22. Deber de confidencialidad.

MERCAPALMA, S.A. no podrán divulgar la información facilitada por los empresarios que estos hayan designado como confidencial en el momento de presentar su oferta, a estos efectos, los licitadores deberán incorporar en cada uno de los sobres la relación de documentación para los que propongan ese carácter confidencial, fundamentando el motivo de tal carácter. El carácter de

confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en ese procedimiento de licitación o en otros posteriores.

El deber de confidencialidad de **MERCAPALMA, S.A.** no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta del adjudicatario ni a todo el contenido de los informes y documentación que, en su caso, genere directa o indirectamente **MERCAPALMA, S.A.** en el curso del procedimiento de licitación. Únicamente podrá extenderse a documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles.

El adjudicatario se compromete a observar el deber de secreto respecto de toda la información a la que pueda acceder o haber accedido con ocasión del presente contrato, manteniendo absoluta confidencialidad y reserva sobre la misma, estando absolutamente prohibido cualquier tratamiento de la información.

El adjudicatario debe guardar secreto y confidencialidad respecto a la información a la que acceda o pueda acceder en ejecución de este contrato y declara que su personal conoce el deber de secreto y confidencialidad. De igual manera se compromete a que el personal utilizado para la ejecución del contrato conozca el deber de secreto y confidencialidad respecto a la información a la que pueda acceder o haber accedido.

El incumplimiento por parte de la adjudicataria de cualquiera de los términos, condiciones y obligaciones de la presente cláusula determinará la responsabilidad de aquel frente a todas las demandas, acciones y/o reclamaciones que contra **MERCAPALMA, S.A.** puedan dirigirse o ejercitarse.

Cláusula 23. Protección de datos personales.

El deber de confidencialidad se mantendrá durante y tras la finalización de la relación contractual. Las partes se comprometen a cumplir con la normativa vigente relativa a la y protección de las personas físicas con respecto al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y la Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales por lo que se refiere a los datos personales que pudieran tener acceso.

Por motivos del contrato no se tratarán datos personales por cuenta de la otra parte ni se comunicarán datos personales fuera de lo estrictamente necesario para la ejecución del contrato.

Las partes tratarán los datos personales de las personas que intervienen en el marco del contrato con la finalidad de la gestión de la relación contractual. Dicha información, limitada a datos identificativos y de contacto profesional, serán tratados en el marco de la legislación vigente en protección de datos personales y en el ámbito exclusivamente profesional. La base jurídica que legitima el tratamiento de los datos es la prestación del consentimiento, así como la ejecución de este. Los datos serán conservados mientras lo acordado en este documento esté vigente y, finalizado el mismo, durante los plazos legales necesarios para atender a las posibles responsabilidades derivadas del tratamiento.

Para obtener más información del tratamiento de sus datos por parte de **MERCAPALMA, S.A.** o para ejercer sus derechos, el interesado podrá dirigirse a **MERCAPALMA, S.A.**, Dirección postal: calle Cardenal Rosell, 182 – 07007 de Palma o a través del correo electrónico: protecmirlegal@protecmir.com

Sección tercera. Comunicaciones, ley aplicable y recursos.

Cláusula 24. Comunicaciones.

MERCAPALMA, S.A. enviará al adjudicatario las pertinentes comunicaciones y notificaciones, en los términos establecidos en este pliego, derivadas del presente procedimiento de contratación a la dirección electrónica facilitada por los licitadores en su oferta, a los efectos de la tramitación electrónica del procedimiento de adjudicación.

Toda la tramitación de la licitación se realizará a través del servicio de licitación electrónica de la Plataforma de Contratación del Sector Público, por lo que todas las comunicaciones se efectuarán a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, salvo las excepciones admitidas en el presente pliego.

Cláusula 25. Jurisdicción, ley aplicable y recursos.

Para cualquier disputa o controversia que pudiera surgir en orden a la interpretación o ejecución de este contrato, las partes, con renuncia expresa al fuero que en su caso pudiera corresponderles, se someten a los Tribunales de Palma.

Los eventuales litigios en relación con actos de preparación, adjudicación, efectos y extinción de los contratos derivados de estos pliegos se resolverán por el orden jurisdiccional civil.