

**PLIEGO DE CLÁUSULAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EN EL CONCURSO CON  
CONCURRENCIA COMPETITIVA PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE  
ARRENDAMIENTO DE NAVES, MÓDULOS Y LOCALES DE MERCAPALMA**

**DATOS DE LA ENTIDAD CONTRATANTE**

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

Domicilio social: Calle Cardenal Rossell 182 - 07007 - Palma de Mallorca (Baleares)

Correo electrónico: licitaciones@mercapalma.es

**Órgano de contratación:** Consejo de Administración de **MERCAPALMA, S.A.**

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

**Responsable del contrato:** Gerencia de **MERCAPALMA, S.A.**

**DESCRIPCIÓN DE LA LICITACIÓN**

**OBJETO Y FINALIDAD DE LA LICITACIÓN:**

Constituye el objeto de la presente licitación la adjudicación de contratos de arrendamiento, con carácter plurianual, de determinadas naves, módulos y otros espacios de uso privativo, susceptibles de aprovechamiento rentable, del polígono comercial y logístico que constituye la Unidad Alimentaria **MERCAPALMA**, ubicada en C/ Cardenal Rossell, 182 en Palma de Mallorca. 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:** NO

<https://mercapalma.net>

Coordinador: Sr. José María Gracia

licitaciones@mercapalma.es    971.74.51.40

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO**

- A. OBJETO DE LA LICITACIÓN. LOTES. LÍMITES ADJUDICACIÓN. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A CELEBRAR.
  - B. PRESTACIONES ECONÓMICAS. PRECIO DEL CONTRATO. CANON MÍNIMO DE ADJUDICACIÓN Y RENTA ARRENDATICA. REVISIÓN DE PRECIOS. GASTOS EXIGIBLES AL ADJUDICATARIO
  - C. OBRAS E INSTALACIONES A CARGO DEL ADJUDICATARIO
  - D. RÉGIMEN DE USO DE LOS BIENES
  - E. DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
  - F. FIANZA: TÉRMINO. ACTUALIZACIÓN Y DEVOLUCIÓN.
  - G. REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LICITAR
  - H. DECLARACIÓN RESPONSABLE
  - I. SOLVENCIA ECONÓMICA O FINANCIERA, Y TÉCNICA O PROFESIONAL.
  - J. OBLIGACIÓN DE VISITA
  - K. PRINCIPIOS DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN
  - L. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y MESA DE CONTRATACIÓN
  - M. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES. PLAZO Y FORMA.
  - N. DOCUMENTACIÓN PARA INCLUIR EN LAS PROPOSICIONES.
  - O. APERTURA Y VALORACIÓN DE LAS PROPOSICIONES PRESENTADAS, DE ACUERDO CON EL CUADRO DE CRITERIOS DE ADQUISICIÓN DEL CONTRATO. EMPATES EN PUNTUACIÓN TOTAL: CIRCUNSTANCIAS DETERMINANTES DE LA ADJUDICACIÓN EN LOS CASOS DE EMPATE
  - P. REQUERIMIENTO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN
  - Q. ADJUDICACIÓN
  - R. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO. PAGO DEL CANON Y DE LA RENTA.
  - S. DEBERES Y FACULTADES DE LAS PARTES. EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.
  - T. CESIÓN DEL CONTRATO. SUBARRIENDO.
  - U. RENUNCIA AL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE Y OTRAS RENUNCIAS
  - V. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.
  - W. PENALIDADES
  - X. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL
  - Y. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL POR LA ADJUDICATARIA
  - Z. CONFIDENCIALIDAD
  - AA. JURISDICCIÓN COMPETENTE
- ANEXO I – MODELO OFERTA ECONÓMICA  
ANEXO II – RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN LOTES  
ANEXO III – DECLARACIÓN RESPONSABLE  
ANEXO IV – HOJA DE CONTROL DE VISITA  
ANEXO V – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
ANEXO VI – NORMAS DE HOMOGENEIZACIÓN (PUERTAS Y RÓTULOS)  
ANEXO VII – REGLAMENTOS DE RÉGIMEN INTERIOR Y REGLAMENTO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO  
ANEXO VIII – MODELO DE AVAL BANCARIO y MODELO DE SEGURO DE CAUCIÓN (SI OPTARA POR PAGO APLAZADO DEL CA)  
ANEXO IX – CRONOGRAMA  
ANEXO X – CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO

### **A. OBJETO DE LA LICITACIÓN. LOTES. LÍMITES ADJUDICACIÓN. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A CELEBRAR.**

Constituye el objeto de la presente licitación la adjudicación de contratos de arrendamiento, con carácter plurianual, de determinadas naves, módulos y locales de uso privativo y susceptibles de aprovechamiento rentable, del polígono comercial y logístico que constituye la Unidad Alimentaria **MERCAPALMA**, ubicada en calle Cardenal Rossell, 182 en Palma de Mallorca.

Los contratos de arrendamiento se otorgarán previa licitación pública, mediante concurso con concurrencia competitiva.

Los contratos de arrendamiento se otorgan con carácter oneroso, implicando la obligación del arrendatario de satisfacer un canon de adjudicación, a fondo perdido, así como de abonar el precio del arrendamiento en forma de renta mensual, conforme a la oferta presentada, junto con el resto de las condiciones establecidas en los presentes pliegos y en el contrato de arrendamiento a formalizar por las partes tras la adjudicación, que se adjunta como **ANEXO V**.

El arrendamiento de todas las naves y espacios tendrá como destino el desarrollo de actividades de transformación, almacenamiento, conservación, manipulación y/o distribución de productos agroalimentarios en la Unidad Alimentaria, así como todas aquellas actividades complementarias que proporcionan soportes, servicios y productos a las anteriores.

La actividad del licitador deberá tener relación con el sector de la alimentación, o con actividades y/o servicios complementarios de la cadena de valor del sector agroalimentario que opera en **MERCAPALMA**.

La licitación se desarrollará mediante **LOTES**, donde cada unidad que sale a licitación está específicamente descrita y grafiada, y cuyas características, identificación, ubicación y precios mínimos están recogidos en el **ANEXO II**.

Cada uno de los lotes que salen a licitación constituyen una unidad funcional, adecuados por sí mismos para proceder con su licitación independiente.

No se ha fijado una limitación al número de lotes a los que un licitador puede presentar oferta.

Los criterios de aplicación para la determinación de la mejor oferta para cada lote se describen en el **ANEXO X**.

Los licitadores que se presenten al procedimiento aceptan de forma incondicional la situación física, urbanística y jurídica de la nave, módulo o espacio a arrendar, considerada cada una como **cuerpo cierto**, por lo que no podrá constituir causa de resolución del contrato ni cabrá reclamación alguna en razón de diferencias, en más o en menos, de su superficie, ni tampoco como consecuencia de las condiciones físicas, urbanísticas o de otro tipo que pudieran encarecer adaptaciones o futuras inversiones previstas en la actividad a realizar.

En consecuencia, las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en el presente Pliego y en sus correspondientes Anexos, los cuales tendrán carácter contractual y quedarán incorporados al contrato (del que pasarán a constituir un todo) una vez formalizado, por lo que resultan de obligado cumplimiento para las partes.

La relación contractual entre el cliente y **MERCAPALMA** se regirá conforme a la normativa vigente aplicable. De conformidad con lo establecido en el art. 9.2 de la ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), tiene carácter privado. Por su naturaleza patrimonial, dicha relación contractual queda excluida del ámbito de aplicación de dicha ley, quedando relegada sólo a la supletoriedad.

En concreto, tratándose el objeto del contrato de un arrendamiento para uso distinto al de vivienda, se regirá por la ley 29/1994, de 14 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), por la voluntad de las partes expresada en los presentes pliegos y la oferta presentada y eventualmente aceptada, y, subsidiariamente por el Código Civil y los principios de la ley 9/2017 de 8 de noviembre.

El adjudicatario se obliga a cumplir a lo largo de toda la duración del contrato, lo dispuesto en cada momento por los **Reglamentos de Régimen Interior, de Prestación del Servicio y Manual de Prevención de Riesgos Penales de la Unidad Alimentaria de MERCAPALMA**, que se adjuntan como **ANEXO VII**, que regulan las normas de uso y régimen interno -tanto los reglamentos actuales, como los que se determinen o fijen en un futuro-, el Plan de Autoprotección y Planes de Emergencia del recinto y la normativa sanitaria y ambiental de aplicación entre otros.

La forma de instrumentar el arrendamiento será a través de un contrato de arrendamiento. El presente pliego revestirá de carácter contractual.

Los derechos y obligaciones del arrendatario serán los consignados en el Contrato de Arrendamiento que se adjunta como **ANEXO V** de naturaleza jurídico-privada, en conexión con las determinaciones previstas en el presente pliego que también resultan de obligado cumplimiento para las partes.

## **B. PRESTACIONES ECONÓMICAS. PRECIO DEL CONTRATO. CANON MÍNIMO DE ADJUDICACIÓN Y RENTA ARRENDATICIA. REVISIÓN DE PRECIOS. GASTOS EXIGIBLES AL ADJUDICATARIO**

**MERCAPALMA** no abonará cantidad alguna al arrendatario. El contrato implica la cesión de uso y explotación de espacios privativos mediante un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, con la obligación para el arrendatario de satisfacer los siguientes conceptos, todo cual se configura como obligación contractual esencial, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la resolución del contrato:

- **Canon de adjudicación** a fondo perdido.
- Pago de la **renta** con periodicidad mensual.

- El pago por todos aquellos **servicios que reciba de MERCAPALMA**, a prestar de acuerdo con los reglamentos y normas de funcionamiento de la Unidad Alimentaria, tanto los actuales como los que se determinen o fijen en un futuro por el órgano competente.
- Ejecución del **compromiso de inversión** recogido, en su caso, en la oferta presentada por el licitador que resulte adjudicatario. **La no presentación de dicho compromiso de inversión no es causa de exclusión del procedimiento.** No obstante, su efectiva formulación es un criterio de adjudicación, obligando al adjudicatario, en tal caso, a la ejecución de la inversión ofertada, en los términos previstos en el apartado C del presente Pliego.

La explotación del local o módulo objeto de arrendamiento es a **riesgo y ventura del arrendatario**. Se excluye cualquier responsabilidad de **MERCAPALMA** en el desempeño o giro de la actividad del arrendatario

El arrendatario percibirá únicamente las contraprestaciones derivadas de su explotación y actividad privada, sin percibir aportaciones económicas ni subvenciones de **MERCAPALMA** en ningún caso.

### **B.1. PRECIO DEL CONTRATO**

El **precio del contrato** será el que resulte de la oferta presentada por el adjudicatario y estará integrado por el **canon de adjudicación** y la **renta arrendaticia mensual** ofertados, que se determinará como tal en el acto de adjudicación.

En consecuencia, en el precio del contrato **no se considerarán incluidos, y por tanto no serán parte de este**, los gastos y/o impuestos, tasas y tributos que correspondan en cada momento, que asumirá el arrendatario en relación con el arrendamiento.

No obstante, el pago de todos estos conceptos se considerará **obligación contractual esencial**, siendo que el incumplimiento de esta obligación será causa de imposición de resolución del contrato.

#### **B.1.1. Canon de Adjudicación (CA)**

El adjudicatario deberá satisfacer a **MERCAPALMA** un canon de adjudicación, determinado de acuerdo con su oferta, con periodicidad y condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento.

El **canon mínimo de adjudicación** —que tendrá la consideración de a fondo perdido— será el que se indique en el **ANEXO II** correspondiente a cada lote.

El canon mínimo es **mejorable al alza**, conforme a los criterios de adjudicación y nunca podrá ser inferior al recogido en el LOTE al que se licite.

El CA – cuyo valor mínimo está indicado en el LOTE sin IVA- estará en cualquier caso sujeto a la repercusión del IVA vigente. La forma de pago y demás condiciones se regularán en las presentes bases y/o en el contrato.

#### **B.1.1.1 Pago periodificado del CA en tres plazos**

Sin perjuicio de lo anterior, el CA podrá abonarse de forma periodificada en TRES (3) plazos, acompañados al plazo mínimo de permanencia obligatoria de TRES (3) AÑOS, 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.

#### **B.1.1.2. Vinculación al plazo mínimo de permanencia (3 años) y efectos del incumplimiento.**

El adjudicatario asume un plazo mínimo de permanencia de obligado cumplimiento de TRES (3) AÑOS.

En caso de resolución, desistimiento, renuncia o abandono del arrendamiento imputable al arrendatario antes de la finalización de dicho plazo mínimo, 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 la entidad arrendadora reclamar su abono íntegro e inmediato, junto con los intereses de demora y gastos previstos en las presentes bases y/o en el contrato.

#### **B.1.1.3. 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 la entidad arrendadora 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 la entidad arrendadora, que asegure de forma efectiva e inmediata el importe garantizado; conforme al **ANEXO VIII**

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 la entidad arrendadora acuerde su cancelación anticipada.

Una vez satisfecho cada uno de los plazos aplazados, la entidad arrendadora 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 la entidad arrendadora 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

#### **B.1.2. Renta Arrendaticia Mensual (RAM). Actualización de la renta.**

El adjudicatario deberá satisfacer a **MERCAPALMA** una **renta arrendaticia mensual**, determinada de acuerdo con su oferta, con periodicidad y condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento.

La **RENTA MÍNIMA MENSUAL**, fijada como base para las ofertas que deben presentar los licitadores para cada LOTE, se recoge en el **ANEXO II** para cada lote, donde aparece indicada sin IVA. La renta mínima es **mejorable al alza**, conforme a los criterios de adjudicación y nunca podrá ser inferior a la recogida en el LOTE al que se licite.

Una vez se determine la RAM, esta estará sujeta a la repercusión del IVA. La forma de pago, su revisión y demás condiciones se recogerán en las presentes bases y/o en el contrato.

La RAM será objeto de revisión anual, con efecto 1 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.

Específicamente, se acudirá al régimen excepcional de revisión periódica y predeterminada para la renta de los contratos de arrendamiento de inmuebles en que sea parte el sector público, expresamente previsto en el art. 4.6 de la citada Ley, que prevé la utilización de la **variación anual del Índice de Precios del Alquiler de Oficinas, publicado por el INE**. En caso de no estar disponible, se estará a lo previsto en la disposición transitoria, ap.2, de dicha ley, y se aplicará así el **índice de precios de alquiler de la vivienda** del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

Si por cualquier causa dejasen de publicarse los índices antes citados, por el INE o por otro organismo que pudiera haber asumido sus funciones, aquellos serán sustituidos por los índices que los reemplacen o, en su defecto, por otras publicaciones o datos oficiales que mejor recojan las variaciones de los arrendamientos iguales o asimilables a los que son objeto de este pliego. En caso de que el índice de aplicación se publique a nivel autonómico/provincial y nacional, será de aplicación el primero. En su defecto, se acudirá al índice a nivel nacional.

Paralelamente, **MERCAPALMA** redactará quinquenalmente una memoria económica que evaluará la evolución de los costes asociados a los locales o naves objeto de arrendamiento, habiendo de ser evaluados conforme al principio de eficiencia y buena gestión empresarial, y habiendo de ser dicha revisión objetiva, transparente y no discriminatoria. Con el objetivo de preservar el equilibrio económico del contrato, en el caso de que se observe un diferencial acumulado desde el inicio del contrato entre la citada evolución de costes y los incrementos efectivamente aplicados a las rentas de acuerdo con los índices, **MERCAPALMA** decidirá la aplicación de un incremento extraordinario de la renta basado en el diferencial entre ambos indicadores, siempre que el citado diferencial sea positivo (incremento de costes > incremento rentas). Esta revisión tendrá efecto igualmente a fecha de 1 de enero del año en el que sea de aplicación dicha revisión, cualquiera que sea la fecha de suscripción del contrato.

Tras esta actualización extraordinaria, se volverá a la aplicación según índices tal y como se establece en los párrafos anteriores, hasta la siguiente revisión quinquenal.

Los pactos anteriores referentes a la revisión de la Renta anual constituyen condición esencial y determinante del contrato a formalizar, sin los cuales éste no habría sido otorgado, y, en consecuencia, las partes hacen constar expresamente que la revisión será procedente y se practicará durante toda la vigencia contractual.

### **B.1.3. Régimen de carencia de renta vinculado a la duración del contrato.**

Con la finalidad de acompasar el inicio de la explotación efectiva del espacio, la ejecución de las actuaciones iniciales de adecuación y el equilibrio económico de los contratos de mayor duración, se establece un régimen de carencia exclusivamente aplicable a la Renta Arrendaticia Mensual, vinculado a la duración del contrato que resulte de la adjudicación conforme al apartado E del presente Pliego.

La carencia se aplicará en los siguientes términos:

**a) Contratos de QUINCE (15) AÑOS de duración:** no se aplicará carencia de renta. La Renta Arrendaticia Mensual comenzará a devengarse desde la fecha de inicio del contrato.

**b) Contratos de VEINTE (20) AÑOS de duración:** se aplicará una **carencia de SEIS (6) mensualidades de renta**, a contar desde la fecha de inicio del contrato.

**c) Contratos de VEINTICINCO (25) AÑOS de duración:** se aplicará una **carencia de DOCE (12) mensualidades de renta**, a contar desde la fecha de inicio del contrato.

La carencia afectará exclusivamente a la Renta Arrendaticia Mensual, sin extenderse al canon de adjudicación, IVA que resulte exigible, fianza, garantías, suministros, servicios, gastos comunes, parque verde, agua, residuos, control de plagas, seguros, licencias, tributos, tasas, costes de mantenimiento, inversiones comprometidas, penalidades ni cualesquiera otras cantidades que, conforme al Pliego, al contrato o a la normativa aplicable, deban ser asumidas por la **ARRENDATARIA**.

Durante el periodo de carencia, el contrato desplegará plenos efectos y la **ARRENDATARIA** deberá cumplir todas sus obligaciones contractuales, incluidas las relativas a conservación, mantenimiento, limpieza, seguridad, obtención de licencias, ejecución del Compromiso de Inversión Inicial, alta de suministros, cumplimiento de los Reglamentos de **MERCAPALMA, S.A.** y puesta en marcha de la actividad en los plazos previstos.

La carencia no suspenderá ni ampliará la duración total del contrato, ni alterará el plazo mínimo de permanencia, ni modificará los plazos de ejecución del Compromiso de Inversión Inicial.

Finalizado el periodo de carencia, la Renta Arrendaticia Mensual comenzará a devengarse automáticamente, sin necesidad de requerimiento previo, por el importe ofertado por la adjudicataria y con las actualizaciones que correspondan conforme al Pliego y al contrato.

#### **B.1.4. Intereses de demora, gastos de cobro y cantidades asimiladas.**

El retraso en el pago de la renta, del canon de adjudicación —incluidos sus plazos aplazados— de los servicios, suministros, gastos comunes, parque verde, agua, residuos, control de plagas, penalidades, indemnizaciones, costes de reparación, costes de restitución, gastos de ejecución subsidiaria, tributos, tasas o cualesquiera otras cantidades vencidas, exigibles y asumidas por la **ARRENDATARIA** conforme al Pliego, al contrato o a la normativa aplicable, determinará el devengo automático de intereses de demora, sin necesidad de requerimiento previo.

El interés de demora aplicable será el previsto en cada momento para las operaciones comerciales conforme a la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, de medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, o norma que la sustituya, salvo que en el contrato se pacte expresamente otro tipo superior que resulte jurídicamente admisible. Dicho interés se devengará desde el día siguiente al vencimiento de la obligación de pago y hasta la fecha de su completo abono.

Cuando la deuda derive de pagos aplazados o fraccionados, los intereses se calcularán exclusivamente sobre las cantidades vencidas, líquidas y exigibles en cada momento.

Además de los intereses de demora, **MERCAPALMA, S.A.** podrá reclamar a la **ARRENDATARIA** los gastos, costes, honorarios, comisiones bancarias, gastos de devolución, costes de gestión, reclamación, asesoramiento, intervención profesional, peritación y cualesquiera otros daños y perjuicios que se deriven del retraso o incumplimiento en el pago, en los términos legal y contractualmente aplicables.

El pago de los intereses de demora y gastos de cobro no impedirá a **MERCAPALMA, S.A.** ejercitar las acciones de reclamación, resolución contractual, desahucio, ejecución de garantías, compensación con la fianza o exigencia de daños y perjuicios que procedan conforme al Pliego, al contrato y a la normativa aplicable.

### **C. OBRAS E INSTALACIONES A CARGO DEL ADJUDICATARIO**

Por medio de la presente licitación, **MERCAPALMA** pretende fomentar la mejora en el aprovechamiento y explotación de las naves y espacios objeto de licitación.

En este sentido se valorarán, entre los criterios de adjudicación, y en los términos previstos en los mismos, el compromiso de ejecutar un determinado importe de inversión inicial de modernización del local o módulo objeto de arrendamiento (**Compromiso de Inversión Inicial**). **La no presentación de dicho compromiso de importe de inversión inicial no es causa de exclusión del procedimiento.**

En el caso que el adjudicatario haya optado por presentar un Compromiso de Inversión Inicial que conduzca a un contrato de duración de 15 o 20 años (según lo establecido en el apartado E (DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO) de estos pliegos), deberá llevarlo a cabo en el plazo máximo de TRES (3) AÑOS a contar desde la formalización del contrato de arrendamiento.

En el caso que el adjudicatario haya optado por presentar un Compromiso de Inversión Inicial que conduzca a un contrato de duración de 25 años (según lo establecido en el apartado E (DURACIÓN DEL CONTRATO) de estos pliegos), deberá llevarlo a cabo en el plazo máximo de SEIS (6) AÑOS a contar desde la formalización del contrato de arrendamiento. No obstante, en el plazo de TRES (3) AÑOS a contar desde la formalización del contrato de arrendamiento deberá haber acometido inversiones por un importe, como mínimo, equivalente a la exigencia económica para acceder para los contratos de 20 años de duración, es decir, los umbrales establecidos en el apartado E.b. de estos pliegos.

Dicho plazo únicamente podrá ser ampliado por causas debidamente justificadas y previa autorización de **MERCAPALMA**.

Las inversiones para ejecutar por el adjudicatario y que formen parte del Compromiso de Inversión Inicial formulado debe ser previamente validadas por **MERCAPALMA**, que comprobará que el objetivo de estas está alineado con los objetivos de modernización y actualización de la Unidad Alimentaria y que suponen una mejora en la nave o espacio objeto de arrendamiento. De no ser así, la inversión no computará a efectos de satisfacer el Compromiso de Inversión Inicial formulado.

A tal efecto, se presentará por el adjudicatario un Proyecto Técnico que refleje la reforma/adecuación que cada operador considere oportuna para su negocio y que materialice los planes, programas y acciones incluidas en su oferta.

La inversión inicial que haya ofertado el licitador para la modernización del espacio arrendado incluirá la obra civil, instalaciones y equipos, debiendo ejecutarse con sujeción a la normativa urbanística y sectorial vigente de aplicación a su actividad comercial. No debe afectar a la estructura, huecos en fachada o cubierta, y en caso de ser necesario requerirá autorización especial de la Dirección Técnica de **MERCAPALMA**.

Las obras e instalaciones deberán contar con cuantas licencias, autorizaciones y permisos administrativos sean preceptivos, siendo su obtención de cuenta y riesgo del arrendatario.

En cualquier caso, la autorización o aceptación por **MERCAPALMA** de la propuesta de inversión no justifica ni exonera al adjudicatario del efectivo cumplimiento de la normativa.

La inclusión de elementos exteriores sometidos a normas de homogenización por parte de **MERCAPALMA**, como puertas y rótulos, serán valorados del mismo modo que los restantes elementos de libre elección por parte del licitador.

La realización efectiva y en plazo por el importe del Compromiso de Inversión Inicial se considerará **obligación contractual esencial**. Su incumplimiento será causa de **resolución del contrato**.

**Obras y servicios de conservación, mantenimiento y reposición:** todo arrendatario se obliga, a lo largo de toda la duración del contrato de arrendamiento, a llevar a cabo obras y servicios de conservación, mantenimiento y reposición necesarias para que instalaciones, infraestructuras y servicios se mantengan en condiciones adecuadas de uso y explotación.

En cualquier caso, y de aplicación tanto para las inversiones iniciales como para las obras e instalaciones que se realicen con posterioridad, serán de cuenta y cargo del arrendatario, obligándose a retirarlas a la expiración o resolución del contrato, de forma que los módulos y sus instalaciones sean restituidos a **MERCAPALMA** en el estado en el que actualmente se encuentran, salvo aquellas que **MERCAPALMA** indique de deben permanecer en el local. Si el adjudicatario no hubiera procedido a la retirada de tales obras e instalaciones en el momento indicado, **MERCAPALMA** podrá optar entre hacer suyas tales obras e instalaciones, sin obligación de pagar por ello indemnización ni compensación alguna al arrendatario, o exigir su retirada al adjudicatario, que deberá llevarla a cabo, a sus exclusivas expensas, en el improrrogable plazo de diez días, quedando facultada **MERCAPALMA** para retirarlas por cuenta y cargo del arrendatario en caso contrario.

La efectiva realización de cualesquiera de las obligaciones recogidas en este apartado se considerará **obligación contractual esencial**, cuyo incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato.

#### **D. RÉGIMEN DE USO DE LOS BIENES**

El uso privativo se otorga como instalación comercial dentro de la Unidad Alimentaria **MERCAPALMA**, conforme a los términos del contrato, de las presentes bases y de las normas y reglamentos de funcionamiento de la Merca, vigentes en cada momento.

El adjudicatario deberá asumir la actividad a su riesgo, directamente o con terceros, previa comunicación y posterior autorización de **MERCAPALMA**.

#### **D.1. Responsabilidad en la posesión del espacio arrendado.**

La explotación del local o módulo objeto de arrendamiento es a **riesgo y ventura del arrendatario**. **MERCAPALMA** no será responsable en ningún caso de los hurtos, robos, pérdidas, daños o destrozos, cualquiera que sea la causa de estos, que pudieran producirse en los bienes, productos, instalaciones o personas empleadas en el/los espacios licitados o usuarios de estos.

Durante la vigencia del contrato, el adjudicatario es responsable de la pérdida o los daños que puedan sufrir en el/los espacio/s licitados objeto de la licitación o los bienes de su propiedad que se encuentren en el interior de éste/éstos, por cualquier causa, así como de cualquier reclamación de un tercero que reciba **MERCAPALMA** por el ejercicio de su actividad.

Dicha responsabilidad deberá ser asumida única y exclusivamente por el adjudicatario, quien, de conformidad con la normativa aplicable señalada en los Pliegos, deberá adoptar e instalar las medidas de seguridad necesarias y tener tal responsabilidad debidamente asegurada.

**MERCAPALMA** no responderá por la cesación o interrupción de la actividad e instalaciones de los que goza en/los espacios licitados que se produzca por causas ajenas a su voluntad, salvo que expresamente se haya establecido lo contrario en los Pliegos.

Asimismo, **MERCAPALMA** no asumirá responsabilidad alguna de carácter laboral con respecto al personal empleado por el adjudicatario en su negocio, que será única y exclusivamente dependiente de este último.

**MERCAPALMA** tampoco asumirá ninguna responsabilidad por cualquier acción que haya sido realizada por los demás adjudicatarios de la Unidad Alimentaria, personal, proveedores o clientes, o quienes de ellos traigan causa.

#### **D.2. Régimen de gastos. Acta de entrega de la posesión. Acta de devolución.**

El arrendatario asumirá los gastos de conservación y mantenimiento del bien que se adjudique, el coste del parque verde, la limpieza general y la recogida y posterior gestión de los residuos, y del control de plagas afectos al bien, en los términos y condiciones que le sean comunicados por el licitador o que se recojan en los Reglamentos de Régimen Interior y de Prestación del Servicio de la Unidad Alimentaria de **MERCAPALMA**; Plan de Autoprotección y Planes de Emergencia del recinto así como cualesquiera otros gastos y/o impuestos, tasas y tributos que correspondan en cada momento.

El arrendatario formalizará la **FIANZA** y **pólizas de seguro** previstas y **MERCAPALMA** se reserva facultades de inspección, supervisión de obras, levantamiento de actas y exigencia de documentación técnica durante la vigencia del arrendamiento.

La entrega del espacio marcará el inicio de la posesión del espacio formalizándose mediante **Acta de Entrega**.

El inicio del arrendamiento de los espacios comenzará desde el día de formalización del contrato de arrendamiento y se empezará a devengar a partir de esa fecha.

El arrendatario iniciará la actividad en el/los espacios objeto de licitación en el plazo máximo de VEINTE (20) días naturales, desde la entrega de estos.

Al extinguirse el contrato, el arrendatario está obligado a devolver el módulo/espacio y sus instalaciones en las condiciones en que se han recibido, salvo que **MERCAPALMA, S.A.** ejercitara el derecho que le confiere el apartado C de este pliego.

A la finalización del contrato, se realizará un **Acta de Devolución** indicando el adecuado estado final del espacio y de las instalaciones, conforme a lo indicado en este pliego, necesario para poder finalizar y liquidar el contrato.

### **D.3. Estado de devolución del espacio. Reparaciones, limpieza, retirada de elementos y ejecución subsidiaria.**

A la finalización del contrato, cualquiera que sea su causa, la **ARRENDATARIA** vendrá obligada a devolver a **MERCAPALMA, S.A.** la posesión del espacio arrendado, junto con sus instalaciones, elementos, accesos, acometidas y dependencias vinculadas, en correcto estado de uso, conservación, mantenimiento, limpieza, salubridad, seguridad y libre de enseres, mercancías, residuos, materiales, instalaciones no autorizadas o cualesquiera otros elementos que no deban permanecer en el espacio conforme a lo previsto en el Pliego, en el contrato o a las instrucciones expresas de **MERCAPALMA, S.A.**

La devolución deberá formalizarse mediante la correspondiente Acta de Devolución, en la que **MERCAPALMA, S.A.** podrá dejar constancia del estado del espacio, de las instalaciones, de la existencia de suciedad, residuos, desperfectos, deterioros, obras no retiradas, elementos pendientes de desmontaje, incumplimientos de mantenimiento, daños visibles o cualesquiera otras deficiencias advertidas en el momento de la entrega.

La firma del Acta de Devolución, aun sin reservas, no impedirá que **MERCAPALMA, S.A.** pueda reclamar posteriormente por defectos, daños, vicios, incumplimientos o responsabilidades no apreciables en ese momento o que se manifiesten dentro del plazo de comprobación previsto para la devolución de la fianza.

Cuando el espacio no sea devuelto en el estado exigible, **MERCAPALMA, S.A.** podrá requerir a la **ARRENDATARIA** para que, en el plazo que se indique en el propio requerimiento atendida la entidad de las actuaciones necesarias —y, en defecto de previsión expresa, en el plazo máximo de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES—, proceda a su limpieza, reparación, reposición, retirada de elementos, legalización, desinstalación, restitución o adecuación a su costa.

Transcurrido dicho plazo sin que la **ARRENDATARIA** hubiera ejecutado íntegramente las actuaciones requeridas, o cuando por razones de urgencia, seguridad, salubridad, continuidad del servicio, nueva adjudicación del espacio o protección de los intereses de **MERCAPALMA, S.A.** resulte necesario intervenir de forma inmediata, **MERCAPALMA, S.A.** quedará expresamente facultada para ejecutar directamente, por sí o mediante terceros, todas las obras, trabajos, reparaciones, limpiezas, retiradas, reposiciones, desinfecciones, tratamientos, legalizaciones o actuaciones que resulten necesarias para restituir el espacio a las condiciones debidas.

Todos los costes, gastos, honorarios técnicos, licencias, tasas, tributos, trabajos de limpieza, transporte, gestión de residuos, reparación, reposición, dirección facultativa, informes, peritaciones y cualesquiera otros importes que se deriven de dichas actuaciones serán de cuenta exclusiva de la **ARRENDATARIA**, sin perjuicio de las penalidades, indemnizaciones y demás responsabilidades que procedan conforme al Pliego, al contrato y a la normativa aplicable.

**MERCAPALMA, S.A.** podrá aplicar total o parcialmente la fianza arrendaticia, y cualesquiera otras garantías constituidas, al pago o compensación de las cantidades anteriores, así como de rentas, cánones, servicios, suministros, penalidades, intereses, gastos o cualquier otro importe pendiente derivado del contrato. La aplicación de la fianza o garantías no limitará la responsabilidad de la **ARRENDATARIA**, que seguirá obligada al pago íntegro de todas las cantidades que excedan de su importe, pudiendo **MERCAPALMA, S.A.** reclamarlas por cualquier vía admitida en Derecho.

La obligación de devolución del espacio en correcto estado de conservación, mantenimiento, limpieza, salubridad, seguridad y libre de elementos no autorizados tendrá la consideración de obligación contractual esencial.

## **E. DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

La duración del contrato de arrendamiento viene determinada por el importe del Compromiso Inicial de Inversión, de acuerdo con los siguientes términos:

- a. La duración del contrato de arrendamiento será de **QUINCE (15) AÑOS**, común a todos los lotes, en el que caso de que no se den las condiciones citadas en (b) y (c).
- b. La duración del contrato será de **VEINTE (20) AÑOS** en el caso de las ofertas cuyo Compromiso de Inversión Inicial iguale o supere los umbrales citados a continuación (mientras no alcance los umbrales fijados en el punto (c)). Estos umbrales se fijan como una relación entre el Compromiso de Inversión Inicial ( $I_n$ ) y la superficie del lote ( $S_x$ ).

$$\begin{aligned} \text{Si } S_x < 200m^2 &\rightarrow I_n/S_x \text{ debe ser mayor o igual que } 800\text{€/m}^2 \\ \text{Si } 200 \leq S_x < 400m^2 &\rightarrow I_n/S_x \text{ debe ser mayor o igual que } 675\text{€/m}^2 \\ \text{Si } 400 \leq S_x < 700m^2 &\rightarrow I_n/S_x \text{ debe ser mayor o igual que } 500\text{€/m}^2 \\ \text{Si } S_x \geq 700m^2 &\rightarrow I_n/S_x \text{ debe ser mayor o igual que } 425\text{€/m}^2 \end{aligned}$$

- c. La duración del contrato será de **VEINTICINCO (25) AÑOS** en el caso de las ofertas cuyo Compromiso de Inversión Inicial iguale o supere los umbrales citados a continuación. Estos umbrales se fijan como una relación entre el Compromiso de Inversión Inicial ( $I_n$ ) y la superficie del lote ( $S_x$ ).

$$\begin{aligned} \text{Si } S_x < 200m^2 &\rightarrow I_n/S_x \text{ debe ser mayor o igual que } 1.800\text{€/m}^2 \\ \text{Si } 200 \leq S_x < 400m^2 &\rightarrow I_n/S_x \text{ debe ser mayor o igual que } 1.400\text{€/m}^2 \\ \text{Si } 400 \leq S_x < 700m^2 &\rightarrow I_n/S_x \text{ debe ser mayor o igual que } 1.000\text{€/m}^2 \\ \text{Si } S_x \geq 700m^2 &\rightarrow I_n/S_x \text{ debe ser mayor o igual que } 750\text{€/m}^2 \end{aligned}$$

El inicio del arrendamiento de los espacios comenzará desde el día de entrada en vigor del contrato, formalizándose mediante **Acta de Entrega**, conforme a lo establecido en el apartado D de este pliego.

Se establece un **plazo mínimo de permanencia de obligado cumplimiento de TRES (3) AÑOS**

## **F. FIANZA: TÉRMINO. ACTUALIZACIÓN Y DEVOLUCIÓN.**

**F.1. Fianza.** Se adapta al régimen de arrendamientos: el adjudicatario deberá prestar **FIANZA ARRENDATICIA (art. 36 LAU)** equivalente a **DOS (2) MENSUALIDADES DE RENTA ARRENDATICIA**, ajustada al importe que se hubiera ofertado por el licitador.

Esta fianza responderá de las obligaciones derivadas del contrato y será devuelta tras el término de garantía y la verificación del estado de las instalaciones conforme a lo prevenido en los presentes Pliegos.

La fianza se deberá constituir con carácter previo a la formalización del contrato, como requisito para dicha formalización.

**F.2. Término y devolución de la fianza.** Se establece un plazo de devolución de **TRES (3) MESES**, a contar desde el levantamiento del acta de devolución citado en el apartado D, durante el cual **MERCAPALMA** podrá exigir la reparación de defectos ocultos. Superado el plazo y el requisito técnico, se podrá proceder a la devolución de la fianza, deducidas de ésta las responsabilidades en las que pudiera haber incurrido el **ARRENDATARIO**.

### **F.3. Actualización de la fianza.**

La fianza legal será actualizada, en su caso en la misma forma que la prevista para la actualización de la Renta, durante el último mes del cuarto año a contar desde entrega efectiva de la posesión del MÓDULO-NAVE-LOCAL a la **ARRENDATARIA**, con efectos a partir del primer día del quinto año de duración contractual y posteriormente, y cada cinco años, en el mes de Diciembre con efectos a mes de Enero siguiente, debiendo la **ARRENDATARIA** complementarla, en el plazo de quince (15) días hábiles desde la notificación correspondiente.

En el caso de impago y/o retraso en el pago de la actualización de la fianza, deberá notificárselo a la **ARRENDATARIA**, que tendrá un plazo de diez (10) días hábiles para remediar dicha situación y proceder a la actualización correspondiente.

La falta de actualización de la fianza legal por la **ARRENDATARIA** constituirá causa de resolución contractual.

La existencia de la Fianza Legal, en ningún caso, podrá servir al Arrendatario de excusa para demorar o negarse al pago de la Renta, y/o de los costes y gastos asumidos en virtud del presente Contrato, por lo que su existencia no obstará ni impedirá al Arrendador instar las acciones de desahucio o cualesquiera otras que le puedan amparar para resolver el presente contrato y/o cobrar lo que se le adeude a tenor del mismo, ni podrá ser utilizada por el Arrendatario como compensación sustitutoria de la indemnización de daños y perjuicio que pudiera corresponder.

## **G. REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LICITAR**

Podrán ser arrendatarios de un módulo o local las personas, físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar, que no estén comprendidas en ninguno de los casos de excepción o prohibición previstos en la legislación vigente en relación con el sector público y que acrediten su solvencia económica o financiera, y técnica o profesional.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de la formalización del contrato.

Además, para el otorgamiento del contrato de arrendamiento se requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta acreditar estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones ante la Hacienda Pública y la Seguridad Social; así como no tener deudas con **MERCAPALMA**, teniendo que estar al corriente de aquellos pagos que le correspondiesen en virtud de eventuales y/o anteriores relaciones comerciales mantenidas con **MERCAPALMA**. Todo ello sin perjuicio de la aportación por el licitador de la fianza y el seguro de responsabilidad exigidos.

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

Los empresarios que concurren mediante la modalidad jurídica de Unión Temporal de Empresas, deberán manifestar el compromiso de constituirse en Unión Temporal de Empresas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 18/1982 de 26 de mayo, y sus posteriores modificaciones, y quedar solidariamente obligados frente a **MERCAPALMA** en caso de resultar adjudicatarios, a formalizar la escritura de constitución, debiendo 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 del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar por cobros y pagos de cuantía significativa.

Aquellas empresas que formen parte de una UTE no podrán presentarse a título individual o figurar en más de una Unión Temporal a esta licitación.

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

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

## **H. DECLARACIÓN RESPONSABLE**

Con relación a los requisitos previos para participar en el procedimiento de licitación, señalados en el apartado G anterior, se aportará en el **SOBRE A** una declaración responsable, ajustada al modelo que figura en el **ANEXO III**.

Todo esto sin perjuicio de la ulterior acreditación documental del efectivo cumplimiento de los requisitos y circunstancias referidas en la declaración responsable, que será requerido al licitador que haya resultado preadjudicatario. Todo ello cara a la efectiva adopción de la adjudicación.

## **I. SOLVENCIA ECONÓMICA O FINANCIERA, Y TÉCNICA O PROFESIONAL.**

Para participar en la licitación los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las siguientes condiciones mínimas de solvencia económica o financiera, y técnica o profesional.

**I.1. Solvencia económica o financiera.** Se adecuará a las siguientes exigencias:

Se acreditará por los dos medios siguientes, y necesariamente ambos:

- a) Volumen anual de negocios de 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 de la RENTA MÍNIMA correspondiente al LOTE al cual se licita.**
- b) En ningún caso eventuales pérdidas acumuladas podrán disminuir el patrimonio neto de la licitadora por debajo de la cifra de capital social, al cierre del último ejercicio económico para el cual esté vencida la obligación de aprobar las cuentas anuales.

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.

## **I.2. Solvencia técnica o profesional.**

Se deberá acreditar una experiencia mínima de, al menos, **CINCO (5) AÑOS**, a contar antes del anuncio de licitación, en actividades de transformación, almacenamiento, conservación, manipulación y/o distribución de productos agroalimentarios, así como todas aquellas actividades complementarias que proporcionan soportes, servicios y productos a las anteriores. Dicho período de experiencia mínima en el sector se ajustará para las empresas de nueva creación, con antigüedad inferior a 5 años, limitándose a su efectiva menor antigüedad.

La actividad que se pretende desarrollar será acreditada por los medios siguientes:

- En caso de sociedades mercantiles: copia de la escritura de la sociedad o nota informativa del Registro Mercantil donde conste la fecha de constitución y el actual objeto social.
- En caso de personas físicas y el resto de las personas jurídicas: curriculum vitae, declaración de alta en el IAE o por cualquier otro medio que el licitador considere oportuno para acreditar el requisito exigido.

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

**Observación:** Sólo se requerirá que presente la documentación acreditativa de su solvencia al licitador que haya presentado la mejor oferta a la finalización del procedimiento, debiendo hacerlo antes del acuerdo de adjudicación del órgano de contratación. Todo ello de acuerdo con las previsiones del apartado H.

## **J. OBLIGACIÓN DE VISITA**

Es obligatoria la visita del licitador al espacio al que pretende licitar como requisito de admisibilidad previo a la remisión de las ofertas, de tal modo que no haber realizado la visita implicará la exclusión del procedimiento.

La organización de las visitas a los diferentes lotes será llevada a cabo por **MERCAPALMA**, que agrupará las visitas procurando el menor impacto en los actuales arrendatarios. Para concertar la visita se podrá solicitar cita llamando al teléfono de **MERCAPALMA - 971.745.401**, o en el correo electrónico **licitaciones@mercapalma.es**

**MERCAPALMA** proporcionará al licitador un documento acreditativo de la efectiva realización de dicha visita en relación con el LOTE que visite, conforme al **ANEXO IV**.

En ningún caso dichas visitas implicarán la ampliación del plazo para la presentación de ofertas.

#### K. PRINCIPIOS DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

El procedimiento de selección de los adjudicatarios de los contratos de arrendamiento de las naves, módulos y oficinas de **MERCAPALMA** se desarrollará en varias fases, todas ellas sometidas a los principios de publicidad, concurrencia, igualdad y transparencia, de forma que cualquier interesado pueda acceder al proceso.

#### L. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y MESA DE CONTRATACIÓN.

El **órgano de contratación** es el Consejo de Administración de **MERCAPALMA**.

La **Mesa de contratación**, como órgano de asistencia técnica especializada, será la encargada de la evaluación de las ofertas presentadas, conforme a lo establecido en el presente pliego. La Mesa está integrada por los siguientes miembros:

CARGO	TITULAR	SUPLENTE
PRESIDENTE	JAVIER BALAGUER CARAVAGLIA	ENCARNA CABRERA SÁNCHEZ
SECRETARIO	FÈLIX AMORÓS PIZÀ	-----
VOCAL	ENCARNA CABRERA SÁNCHEZ	MARIBEL FULLANA JAUME
VOCAL	FRANCISCO MUDOY VILLALOBOS	JOSÉ MIGUEL GARCÍA MATEU
VOCAL	JOSÉ MIGUEL GARCÍA MATEU	FRANCISCO MUDOY VILLALOBOS
VOCAL	MARIBEL FULLANA JAUME	JOSÉ MIGUEL GARCÍA MATEU

#### M. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES. PLAZO Y FORMA.

El plazo de presentación de solicitudes se iniciará el día siguiente a la publicación del anuncio de la licitación en la web de **MERCAPALMA** y en el tablón de anuncios del Edificio Administrativo y se cerrará en 21 DÍAS NATURALES. Los pliegos y sus anexos se podrán descargar y consultar en la web de **MERCAPALMA**.

Si el último día del plazo de presentación fuera sábado, domingo o festivo, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

No se admitirán las proposiciones que se presenten fuera del plazo establecido.

Las proposiciones se presentarán en el domicilio social de **MERCAPALMA S.A.**, sito en calle Cardenal Rossell 182 (Oficinas de Atención al cliente en planta baja de Edificio Administrativo de la Unidad Alimentaria), en horario comprendido entre las 7:30 y las 13:30 horas de lunes a viernes, hasta el día y hora señalado en el anuncio, en mano o por correo certificado.

Cuando se envíen por correo certificado, el licitador deberá justificar el día y hora de imposición del envío en la oficina de Correos y comunicar a **MERCAPALMA S.A.** la remisión de la oferta mediante email en el mismo día, consignándose el título completo del objeto del contrato y nombre del licitador. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida en **MERCAPALMA S.A.** con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación.

En todo caso, transcurridos CINCO (5) días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, ésta no será admitida.

No se admite ningún otro sistema para la recepción de ofertas.

Las proposiciones de los licitadores deberán ajustarse estrictamente a los pliegos y documentación que rigen la licitación, sin salvedad o reserva alguna. Su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido del presente pliego.

Los sobres tienen que estar cerrados y tienen que estar identificados en el exterior con indicación de la licitación a que se concurre, el lote al que específicamente se concurre, el tipo de sobre de que se trata (A o B), el nombre y apellidos o razón social de la empresa licitadora; el NIF; el nombre y apellidos del representante, si procede; los números de teléfono y de fax, y la dirección electrónica, en caso de disponer. El sobre tiene que estar firmado por el licitador o la persona que lo represente

**Cada licitador sólo se podrá presentar a un lote.**

Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal (UTE) con otros licitadores si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una UTE. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas suscritas por los integrantes de la UTE.

## **N. DOCUMENTACIÓN A INCLUIR EN LAS PROPOSICIONES.**

Las proposiciones de los licitadores constarán de DOS (2) SOBRES siendo su contenido el siguiente:

### **SOBRE A: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y PROPOSICIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR.**

**A.1. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.** De acuerdo con el apartado H del pliego, los licitadores deberán aportar la Declaración Responsable que se adjunta como **ANEXO III**.

**A.2. OFERTA TÉCNICA 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 **CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**, recogido al final del presente pliego.

Presentará el licitador una Memoria con sus propuestas para la más eficaz ejecución del contrato de arrendamiento en la Unidad Alimentaria **MERCAPALMA**. Dicha Memoria se estructurará necesariamente con los siguientes apartados para su valoración, de acuerdo con el **CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**.

- PROYECTO DE EXPLOTACIÓN Y GESTIÓN Y MODELO DE NEGOCIO DE LA NAVE, MÓDULO O ESPACIO A ARRENDAR
- PROGRAMA DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

- ACCIONES EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL 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.

## **SOBRE B: OFERTA ECONÓMICA Y CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA MEDIANTE FÓRMULAS**

El **SOBRE B** contendrá la **OFERTA ECONÓMICA** y demás elementos sujetos a valoración automática mediante fórmula, conforme al **ANEXO I**. Deberá incluir los siguientes datos:

### **1. Proposición económica (canon y renta)**

- **Canon de adjudicación ofertado**, igual o superior al canon mínimo que recoge el **ANEXO II** correspondiente a cada lote.
- **Renta Arrendaticia mensual ofertada**, igual o superior a la renta mensual mínima que recoge el Anexo II correspondiente a cada lote.
- En todos los casos, la oferta se expresará en euros, distinguiendo importe sin impuestos, IVA e importe total (con impuesto).

- 2. Compromiso de inversión inicial:** El compromiso de inversión inicial será voluntario para los licitadores, de modo que no presentarlo no supondrá la exclusión del procedimiento. En caso de optar por presentarlo, en la propuesta se deberá concretar el importe de la inversión comprometida, expresado en euros (sin incluir el IVA).

Toda la documentación contenida en los **SOBRES A y B** tendrá que presentarse en los términos y condiciones que se establecen a continuación.

Se hace especial referencia a que en el contenido del **SOBRE A no debe aparecer ninguna información relativa a los importes del canon, renta arrendaticia o importe del compromiso de inversión**, a incluir sólo en el **SOBRE B**. Su inclusión en el **SOBRE A** supondrá la exclusión del proceso de licitación, sin posibilidad de enmienda o subsanación.

La documentación podrá estar redactada en cualquiera de las lenguas oficiales de la Comunidad Autónoma de Illes Balears.

## **O. APERTURA Y VALORACIÓN DE LAS PROPOSICIONES PRESENTADAS, DE ACUERDO CON EL CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO. EMPATES EN PUNTUACIÓN TOTAL: CIRCUNSTANCIAS DETERMINANTES DE LA ADJUDICACIÓN EN LOS CASOS DE EMPATE.**

La apertura de los SOBRES presentados por los licitadores se realizará por la Mesa de Contratación en un acto público para el estudio de la documentación presentada por los licitadores, comprobando si han sido presentados en plazo y procediéndose, en su caso, a la calificación de los documentos presentados en tiempo y forma.

El proceso se iniciará con la apertura y revisión de la documentación aportada en el **SOBRE A**.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados por correo electrónico a través de los medios que los licitadores hayan indicado en el **SOBRE A**, concediéndoles un plazo no superior a TRES (3) DÍAS HÁBILES para su corrección o subsanación. La no subsanación en el plazo indicado supondrá la exclusión de la licitación.

La Mesa, una vez calificada la documentación presentada en el **SOBRE A** y subsanados, en su caso, los defectos y omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los requisitos establecidos, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos y los excluidos (pronunciándose sobre las causas de su exclusión) dejando constancia de ello en Acta.

Seguidamente la Mesa evaluará el contenido del **SOBRE A** referida al punto A.2. del apartado N, por sí misma o, si considera que requiere de ayuda técnica, podrá apoyarse en aquellos expertos o personas con habilitación suficiente para emitir los informes y evaluaciones necesarios para ello.

De todo se dejará constancia en Acta, incorporándose el correspondiente **informe de valoración** al expediente, argumentado y justificado de acuerdo con el **CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**.

A continuación (en un acto también publico celebrado con posterioridad) se procederá a la apertura del **SOBRE B**, que ha de incluir la oferta económica y las propuestas sujetas a criterios cuantificables automáticamente mediante fórmulas, porcentajes o cifras, de acuerdo con el **CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**.

La Mesa podrá proceder igual que lo dispuesto en la apertura del **SOBRE A** respecto de lo previsto para apoyarse en expertos o personas con habilitación suficiente. De todo se dejará constancia en Acta.

Una vez obtenida la puntuación respecto de cada uno de los criterios de todas las ofertas presentadas, y no incursas en causa de exclusión, se sumará la puntuación total de cada una y, de acuerdo con el orden en que hayan quedado clasificadas, serán determinadas como preadjudicatarios de cada LOTE al licitador cuya la oferta que obtenga más puntuación.

Si se produce un **EMPATE** en las proposiciones más ventajosas valoradas de acuerdo con el **CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**, se deshará la igualdad en favor del licitador que haya acreditado determinadas circunstancias, según el orden de prelación siguiente:

1. Quien haya ofertado una MAYOR RENTA MENSUAL
2. Quien haya ofertado un MAYOR CANON ADJUDICACIÓN
3. Quien haya ofertado un MAYOR IMPORTE DE COMPROMISO DE INVERSIÓN INICIAL
4. Por SORTEO. En caso de persistir el empate, se realizará un sorteo por parte de la Mesa.

## **P. REQUERIMIENTO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN**

La Mesa de Contratación requerirá al preadjudicatario de cada LOTE para que, **dentro del plazo de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES**, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presenten la documentación acreditativa siguiente:

### **1. Documentación acreditativa de la personalidad jurídica y representación:**

#### **1.1. En el caso de las personas físicas:**

- 1.1.1. NIF o documento que, en su caso, lo sustituya reglamentariamente
- 1.1.2. Original o copia compulsada del IAE, cuyo epígrafe deberá recoger cualquier de las actividades permitidas a desarrollar en el espacio objeto de arrendamiento.

#### **1.2. Si fuera persona jurídica:**

- 1.2.1. Escritura o documento de constitución de la empresa donde figure su objeto social, estatutos o acto fundacional donde consten las normas por las que se regule su actividad y el objeto social, debidamente inscritos en el Registro Público que corresponda, así como documento de poderes, que acredite la representación y facultades del representante que suscribe la solicitud.
- 1.2.2. Original o copia compulsada del IAE, cuyo epígrafe deberá recoger cualquier de las actividades permitidas a desarrollar en el espacio objeto de arrendamiento.

**2. En caso de UTE**, cada integrante presentará su documentación. Si el licitador recurre con terceros en UTE, se aportará el compromiso de constituir la UTE.

**3. Declaración de no estar incurso en prohibiciones de contratar.**

**4. Acreditación, por los medios que se relacionan en el apartado I del presente pliego**, de que el licitador cumple con los **requisitos de solvencia económica o financiera, y técnica o profesional**.

**5. Certificados de estar al corriente de pago:**

- 5.1. **Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS)**: certificado positivo.
- 5.2. **Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT)**: certificado positivo.
- 5.3. Respecto de **MERCAPALMA**, la comprobación de no mantener deudas será objeto de **revisión interna** por parte de la propia sociedad, sin necesidad de aportación documental por el licitador.

**6. Declaración responsable de las empresas no españolas** de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero extranjero.

**7. Acreditación de la constitución de la fianza exigida en el apartado F del presente pliego.**

La Mesa procederá a la calificación de la documentación presentada por el preadjudicatario.

Si la Mesa observara defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo notificará al preadjudicatario, dejando constancia de esta notificación en el expediente, concediéndole un plazo **no superior a TRES (3) DÍAS HÁBILES** para que los enmiende.

A efectos de completar la acreditación de la capacidad y la solvencia del licitador, se podrá recabar de éste las aclaraciones que se estimen oportunas sobre los certificados y documentos presentados, así como requerirle para la presentación de otros documentos complementarios. De no cumplimentarse el requerimiento en el plazo señalado, o de no enmendarse en plazo los defectos u omisiones advertidos, o en el supuesto de que la documentación del licitador contuviera defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, **se entenderá que el preadjudicatario ha retirado su oferta.**

En este caso se procederá a requerir la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan sido clasificadas las ofertas y sin necesidad de ponderar nuevamente los criterios de adjudicación ni de recalcular las puntuaciones de los licitadores.

## **Q. ADJUDICACIÓN**

La Mesa de Contratación preparará y elevará la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación para la adopción del pertinente acuerdo al respecto.

La adjudicación del contrato se tiene que dictar en el plazo máximo de TRES (3) MESES, a contar desde la apertura de las proposiciones.

El acuerdo de adjudicación será notificado directamente a la adjudicataria y se publicará en el Tablón de Anuncios y la web de **MERCAPALMA**.

El órgano de contratación podrá desistir en cualquier momento de este proceso de contratación antes de su adjudicación por causas que hagan inviable la licitación (detección de errores en el procedimiento seguido; causas de interés público, o causas de análoga entidad) sin que por ello tengan derecho los licitadores a reclamar compensación o indemnización por ningún concepto a **MERCAPALMA**.

El órgano de contratación podrá declarar desierta licitación, si concurre alguna circunstancia que haga inviable/s la/s oferta/s, o cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible, de acuerdo con los criterios que figuran en el presente pliego.

Los licitadores deberán asumir cualesquiera de los costes derivados del estudio, preparación de ofertas, reuniones y visitas, etc. que hubieran tenido por su participación en la licitación.

## **R. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO. PAGO DEL CANON Y DE LA RENTA.**

El contrato se perfecciona con su formalización y se entenderá celebrado en el lugar correspondiente a la sede del órgano de contratación.

Antes de la formalización del contrato, en el caso de que la empresa adjudicataria sea una UTE, deberá aportar la escritura pública de formalización de esta, cuya duración y extinción serán coincidente con las del contrato.

El contrato se formalizará en documento privado o, si lo pide cualquiera de las partes, en escritura pública, siendo a cargo de la peticionaria los gastos originados.

La entrega del espacio marcará el inicio de la posesión por arrendatario.

El inicio del arrendamiento de los espacios comenzará según la fecha de entrada en vigor del contrato.

El **canon de adjudicación**, en los términos exactos a la oferta presentada por cada adjudicatario, deberá abonarse por el importe total mediante transferencia bancaria, o bien, en su caso, mediante emisión y entrega de aval bancario y/o seguro de caución por el importe de los pagos establecidos a favor de **MERCAPALMA**. Dicho pago se realizará en el plazo que medie entre la recepción del certificado de adjudicación y la fecha de entrada en vigor del contrato.

La **renta arrendaticia** del mes en curso, en los términos exactos a la oferta presentada por cada adjudicatario, se abonará a **MERCAPALMA** mediante recibo domiciliado cargándose en la cuenta bancaria del **ARRENDATARIO**.

## **S. DEBERES Y FACULTADES DE LAS PARTES. EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.**

**S.1. PRINCIPIO DE RIESGO Y VENTURA:** La ejecución de los contratos de arrendamiento objeto de la presente licitación será a riesgo y ventura del arrendatario, conforme a lo establecido en el **apartado B** del pliego.

**S.2. RESPONSABLE DEL CONTRATO:** es, de acuerdo con la portada de este Pliego, el Gerente de **MERCAPALMA**, a quien corresponde, por tanto, la supervisión e inspección de la ejecución del contrato, y puede ser auxiliado por colaboradores que integrarán el equipo de dirección.

Se comprobará que la realización se ajusta a lo que se establece el contrato, y se adoptarán las decisiones y darán al contratista las órdenes e instrucciones necesarias a fin de asegurar la realización correcta del mismo.

**S.3 OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO:** El contrato se ejecutará con sujeción a lo establecido en su clausulado y en las presentes bases, y de conformidad con lo comprometido en la oferta de la persona adjudicataria en la medida en que no contradiga las prescripciones establecidas y de conformidad con las instrucciones que diere al contratista el responsable del contrato.

El adjudicatario será responsable de la actividad que desarrolle y del cumplimiento de las obligaciones propias como arrendatario, así como de las consecuencias que se deduzcan para **MERCAPALMA** o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o de eventuales infracciones cometidas por el adjudicatario.

Será de cuenta del adjudicatario desde el momento de la entrega del local cualquier trabajo de mantenimiento de obra civil y de las instalaciones eléctrica y frigorífica, en su caso, que deberá tener a punto, realizar su mantenimiento y cuidado con la máxima diligencia y a su exclusiva costa.

Igualmente corresponde al adjudicatario realizar las tareas y las obras de acondicionamiento y mejora que considere necesarias, incluidas las derivadas de las normativas de todo tipo que conciernan a la actividad desarrollada. Para la realización de las obras de mejora deberá contarse previamente con la autorización o aceptación de **MERCAPALMA**, por lo que el adjudicatario presentará un documento de detalle de las actuaciones a realizar para su consideración.

En cualquier caso, la autorización o aceptación por **MERCAPALMA** de la propuesta de inversión no justifica ni exonera al adjudicatario del efectivo cumplimiento de la normativa.

Al término del contrato todas las obras de acondicionamiento y mejora de carácter fijo e inamovible, realizadas en el local, incluidas expresamente las que lo hayan sido por cuenta del titular, serán de cuenta y cargo del arrendatario, obligándose a retirarlas a la expiración o rescisión del contrato, de forma que los módulos y sus instalaciones sean restituidos a **MERCAPALMA** en el estado en el que actualmente se encuentran, salvo aquellas que **MERCAPALMA** indique de deben permanecer en el local.

Si el adjudicatario no hubiera procedido a la retirada de tales obras e instalaciones en el momento indicado, **MERCAPALMA** podrá optar entre hacer suyas tales obras e instalaciones, sin obligación de pagar por ello indemnización ni compensación alguna al arrendatario, o exigir su retirada al adjudicatario, que deberá llevarla a cabo, a sus exclusivas expensas, en el improrrogable plazo de diez días, quedando facultada **MERCAPALMA** para retirarlas por cuenta y cargo del arrendatario en caso contrario.

Corresponde a la persona adjudicataria la obtención y el pago de todas las autorizaciones y licencias que se requieran para la realización de la actividad a desarrollar en el local arrendado, así como las conexiones a servicios y contratos con la empresa suministradora de electricidad o de otros suministros, así como de sus consumos.

En toda documentación, publicidad, imagen o materiales que deba aportar las licitadoras o que sean necesarios para la ejecución del contrato, deberá hacerse un uso no sexista del lenguaje, evitar cualquier imagen discriminatoria de las mujeres o estereotipos sexistas, y fomentar con valores de igualdad la presencia equilibrada, la diversidad y la corresponsabilidad.

La adjudicataria del contrato cumplirá las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social, ética o laboral establecidas en el derecho de la Unión Europea, el derecho nacional, los convenios colectivos o por las disposiciones de derecho internacional medioambiental, social y laboral.

El adjudicatario prestará especial atención al cumplimiento de la normativa de residuos y del suelo, de envases, de desperdicio alimentario, así como al cumplimiento de la normativa en materia agroalimentaria. **MERCAPALMA** adoptará las medidas oportunas y necesarias para comprobar, en la tramitación del presente procedimiento, que se cumplen las obligaciones anteriormente descritas.

Entre las obligaciones de índole social y laboral, se encuentran:

- Cumplimiento a cuanto obligan las leyes en materia laboral, debiendo estar el adjudicatario al corriente en el pago de las nóminas, así como de las cuotas de los Seguros Sociales, Accidentes, Mutualidades y demás de carácter laboral en relación con su personal. Re caerá únicamente sobre dicha persona adjudicataria cuantas responsabilidades se deriven del incumplimiento de tales obligaciones. **MERCAPALMA** podrá requerir a la persona adjudicataria para que aporte documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones de índole laboral, debiendo la misma, inexcusablemente, dar cumplimiento a tales requerimientos.
- La persona adjudicataria será la única responsable del personal que tenga a su disposición en el local arrendado. Dicho personal dependerá exclusivamente de la persona adjudicataria, la cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empleador, siendo **MERCAPALMA** totalmente ajena a dichas relaciones laborales, excluyéndole expresamente de cualquier responsabilidad al respecto.
- La persona adjudicataria adoptará toda clase de precauciones durante la ejecución del contrato, de manera que disminuya el riesgo de causación de daños.
- En materia de prevención de riesgos laborales, la persona adjudicataria deberá cumplir la normativa en materia de prevención de riesgos laborales y de salud laboral.

**S.4. DERECHOS DEL ARRENDATARIO.** Además de los que establece el resto de clausulado de este pliego, los cuales se dan aquí por reproducidos, el arrendatario tendrá derecho a la pacífica posesión del módulo o local objeto de arrendamiento y a la explotación de la actividad autorizada durante el tiempo de vigencia del arrendamiento, con sujeción a lo establecido en el contrato, este pliego y la normativa vigente.

**S.5. DEBERES DE MERCAPALMA COMO ARRENDADOR.** Además del resto de deberes establecidos en el resto del clausulado de este pliego, **MERCAPALMA** está obligada a:

- a) Poner a disposición del adjudicatario el módulo o local objeto de arrendamiento desde el acta de entrega.
- b) Facilitar la información y trámites procedentes como propietaria del inmueble para que el arrendatario pueda realizar los trámites y cambios de titularidad que se exigen en este pliego.
- c) Restantes obligaciones previstas en el contrato, de acuerdo con el modelo recogido como **ANEXO V**.

**S.6. DERECHOS Y FACULTADES DE MERCAPALMA.** Además del resto de derechos y facultades establecidos de forma específica en este pliego, los cuales se dan aquí por reproducidos, **MERCAPALMA** ostenta los siguientes derechos y prerrogativas

- a) Los derechos inherentes a la propiedad del inmueble y de las edificaciones y obras realizadas en él.

- b) A percibir el canon de adjudicación y la renta arrendaticia por el importe de adjudicación, en los términos establecidos en este pliego.
- c) A realizar todas las comprobaciones e inspecciones que resulten necesarias en el inmueble y las instalaciones, para determinar el cumplimiento de todos los aspectos regulados en este pliego.
- d) A imponer las penalidades y correcciones pertinentes al arrendatario por razón de las infracciones que cometa.
- e) Al resto de derechos y facultades establecidos en este pliego y el contrato, de acuerdo con el modelo recogido como **ANEXO V**; y a cualquier otro establecido por la normativa vigente de aplicación, así como la normativa interna de **MERCAPALMA** referida en el apartado A del presente pliego

#### **T. CESIÓN DEL CONTRATO. SUBARRIENDO.**

Durante el plazo de permanencia mínima, establecido en el **apartado E** en TRES (3) AÑOS desde la formalización del contrato, el arrendatario no podrá ceder ni subarrendar (parcial o totalmente) a persona alguna en los derechos derivados de este contrato.

Vencido este plazo de permanencia mínima, el arrendatario podrá traspasar, ceder o subrogar a terceros en los derechos derivados de este contrato, con sujeción a la autorización expresa de **MERCAPALMA**.

Sin el previo permiso, expreso y escrito del arrendador, el arrendatario no podrá ceder o subarrendar total o parcialmente, ni el objeto arrendado ni el negocio a ninguna persona física o jurídica, ya sea a título gratuito u oneroso. El arrendatario hace renuncia expresa a lo establecido en el artículo 32 de la vigente LAU. La falta de dicha autorización previa del arrendador conllevará la nulidad del subarriendo o la cesión practicada, siendo causa suficiente para que el arrendador pueda instar la resolución del contrato de arrendamiento.

En caso de contar con la preceptiva autorización de **MERCAPALMA** y hacerse efectiva una cesión onerosa, la parte arrendadora tendrá derecho a participar económicamente de la misma.

El porcentaje sobre el importe de la cesión será del 30 % de la cantidad en la que se hubiera cifrado la referida cesión.

El cedente solicitará expresamente a **MERCAPALMA** que desea ceder el contrato indicando la cantidad en la que se pacta la cesión, las condiciones esenciales en la que se realiza, que deberán hacer referencia a las circunstancias económicas y laborales, así como el nombre, domicilio y circunstancias de cesionario, comprometiéndose este a utilizarlo durante al menos un año. Si el cesionario es persona jurídica deberá aportar sus estatutos, así como relación nominal de sus socios y titulares reales, en caso de socios personas jurídicas, con indicación de su participación en ella.

Será necesario que el cedente esté al corriente en los pagos a **MERCAPALMA**, para que ésta pueda autorizar el traspaso solicitado. Si el cesionario, socios de este o titulares reales en caso de socios personas jurídicas son operadores/usuarios de la Unidad Alimentaria, también deberán estar al día en sus pagos a **MERCAPALMA**.

**MERCAPALMA** dispondrá de un plazo de treinta (30) días hábiles, a contar del siguiente al que se hubiese recibido la solicitud, para autorizar la operación, notificándolo así al cedente.

Autorizada la cesión por **MERCAPALMA**, el cesionario, en el plazo de ocho días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, abonará a **MERCAPALMA** el 30% del precio fijado para la cesión.

En las cesiones por actos “inter vivos” del derecho de uso, **MERCAPALMA** percibirá el 30% del precio fijado para la cesión. No obstante, no devengarán pago alguno de derechos las cesiones entre cónyuges, de padres a hijos o las efectuadas a favor de una entidad mercantil cuyo capital pertenezca, al menos en un 51%, al cedente y/o cónyuge y/o sus ascendientes y descendientes de primer grado, y siempre y cuando dicha participación en el capital se mantenga en igual o mayor porcentaje.

Una vez formalizado el pago, y en el plazo de diez días hábiles, el cedente deberá entregar a **MERCAPALMA** el documento formalizado con el concesionario y **MERCAPALMA** dispondrá de un plazo de treinta días hábiles para ejercer el derecho de retracto cuando se haya omitido en el mismo cualquiera de los requisitos exigidos, resultare inferior al precio efectivo de la cesión, menos onerosas las condiciones esenciales de esta o el cesionario fuese persona distinta de la señalada en la notificación.

Perfeccionada la cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente a **MERCAPALMA**.

En ningún caso se podrá autorizar la cesión si el cesionario no cumple expresamente con los requisitos establecidos para la adjudicación del contrato, ni en los supuestos prohibidos por la legislación aplicable a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

Tampoco en el caso que, en el momento de interesar la cesión, sea deudora frente a **MERCAPALMA**, tanto por la renta como por posibles penalidades impuestas al arrendatario.

La escisión o transformación de la sociedad adjudicataria se considerará a todos los efectos como cesión, por el contrario, la fusión por absorción no podrá ser considerada como cesión.

El arrendatario podrá **SUBARRENDAR** total o parcialmente el local arrendado, siempre con la autorización expresa y previa del arrendador.

En caso de SUBARRIENDO, el arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10 % de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20% en el caso de producirse el subarriendo total del espacio arrendado.

El arrendatario deberá facilitar al arrendador copia del contrato de subarriendo, en el que habrá de aparecer la identidad del subarrendatario, duración y renta pactada.

En todo caso, el arrendatario continuará siendo responsable solidariamente frente al arrendador del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato, sin perjuicio de las acciones que pueda ejercer frente al cesionario o subarrendatario.

Cualquier cesión o subarriendo efectuado sin la autorización escrita del arrendador, o sin cumplir las condiciones económicas previstas, será causa suficiente para la resolución inmediata del contrato conforme a lo pactado en el presente y a lo dispuesto en el artículo 27.2.c) de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

## **U. RENUNCIA AL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE Y OTRAS RENUNCIAS**

En caso de que la **ARRENDADORA** así lo decidiese, podrá transmitir el espacio arrendado objeto del Contrato a cualquier persona y en cualquier momento durante la vigencia de este, renunciando la **ARRENDATARIA** al derecho de adquisición preferente, sin que resulten de aplicación los artículos 31 y 32 de la LAU.

Así, la **ARRENDATARIA** acepta y consiente en la transmisión para cualquier momento de vigencia del presente contrato, con renuncia expresa a cuantos derechos y acciones, incluidas las de adquisición preferente y la de impugnación de la transmisión operada, contradigan dicha aceptación.

En consecuencia, en el momento en que pudiera realizarse la cesión de derechos arrendaticios o la transmisión se operaría automáticamente la subrogación del adquirente en el lugar que la **ARRENDADORA** ocupa en la actualidad en el contrato de Arrendamiento, convertido en contrato de arrendamiento, en su caso y permaneciendo vigentes para la nueva **ARRENDADORA** todas las facultades y, para la **ARRENDATARIA**, todas las renunciaciones que se pactan en el presente documento.

La **ARRENDATARIA** renuncia expresamente, en cualquier supuesto, a la indemnización prevista en el artículo 34 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, con independencia del tiempo en que hubiera venido ejerciendo la actividad comercial de venta al público o de cualquier otro tipo de las previstas en el apartado A de este pliego.

La **ARRENDATARIA** hace también expresa y formal renuncia a:

- La utilización del espacio arrendado objeto del presente Contrato, total o parcialmente, como vivienda propia o de cualquier persona, sea o no familiar o dependiente de la **ARRENDATARIA**.
- Cualquier indemnización derivada de la realización de obras de remodelación o ampliación de la Unidad Alimentaria o de cualquiera de sus espacios, renunciando la **ARRENDATARIA** expresa y formalmente a acudir a la vía interdictal, toda vez que se considera especialmente beneficiosa para la propia Unidad Alimentaria y para los operadores y usuarios la permanente adaptación y remodelación de sus instalaciones.

Las renunciaciones de la **ARRENDATARIA** pactadas en el presente documento tienen el carácter de condición esencial y su no reconocimiento por aquél en el momento en que se produzcan los correspondientes supuestos de hecho facultará a la **ARRENDADORA** o a quien de ella traiga causa para resolver el presente Contrato, siendo de cuenta de la **ARRENDATARIA** cuantos gastos se produzcan a la **ARRENDADORA** como consecuencia de dicha resolución, incluidos los honorarios de Abogado y Procurador, incluso en el supuesto de que la actuación de estos profesionales no fuera preceptiva.

## **V. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

En todo caso, sin perjuicio de las demás causas resolutorias que figuren en el contrato, en el Pliego y en el Reglamento de Funcionamiento Interno de **MERCAPALMA**, serán causas que facultarán a la **ARRENDADORA**, sin necesidad de requerimiento de ningún tipo, para instar la resolución de pleno derecho del contrato, las siguientes:

- a) La falta de pago del canon o de cualquiera de sus pagos aplazados.
- b) La falta de pago de la renta mensual, durante un período de DOS (2) meses, o el equivalente a dicho importe por pagos parcialmente realizados.
- c) Será igualmente causa de resolución la falta de pago, durante un plazo superior a DOS (2) meses desde su exigibilidad, de cualesquiera otras cantidades a las que venga obligada la **ARRENDATARIA** por el contrato o estos pliegos cuando, pese al requerimiento fehaciente de **MERCAPALMA**, tales importes no hayan sido satisfechos.
- d) La transmisión de los derechos derivados del contrato sin autorización ni consentimiento por parte de **MERCAPALMA**.
- e) El impago a **MERCAPALMA** del porcentaje sobre el importe de la cesión o subarriendo que le corresponda.
- f) El ejercicio de actividad distinta a la permitida para el espacio arrendado, si ésta no ha sido autorizada previamente por **MERCAPALMA**.
- g) Renuncia expresa del arrendatario, transcurrido el plazo de 3 años de obligada permanencia.
- h) Ser objeto el arrendatario de un expediente administrativo por cese de actividad (p.ej. Consejería de Sanidad), por causa relacionada con su actividad en el local arrendado con resolución de sanción.
- i) La ejecución de obras de cualquier tipo en el módulo sin el previo consentimiento expreso y por escrito de la **ARRENDADORA**.
- j) El mutuo acuerdo entre las partes.
- k) La falta de formalización de la fianza en los términos previstos en el presente pliego.
- l) Cuando se descubriese falsedad en las declaraciones de la persona adjudicataria, cuando hubieran servido para la adjudicación del contrato.
- m) No mantener vigentes las pólizas de seguros requeridas en el presente pliego por parte de la adjudicataria.
- n) El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales y calificadas como tales en los pliegos o en el contrato.
- o) Las establecidas expresamente en el contrato

- p) La falta de comienzo de actividad en el módulo dentro del mes desde la firma del presente contrato.
- q) El incumplimiento grave y reiterado de los criterios sociales y medioambientales recogidos el Reglamento de Régimen Interior y de Prestación del Servicio o en estos pliegos.
- r) Las demás legalmente previstas.

La resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución que sea imputable al adjudicatario, y siempre que existan razones justificadas que hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato.

Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas.

Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del adjudicatario, éste deberá indemnizar a **MERCAPALMA** por los daños y perjuicios ocasionados.

La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la fianza constituida, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del adjudicatario en lo que se refiere al importe que exceda del de aquélla.

En el caso de que el incumplimiento sea de cualquiera de los compromisos ofertados objeto de valoración conforme al presente Pliego, la indemnización de daños y perjuicios se fija en la cantidad correspondiente a **UNA (1) ANUALIDAD DE LA RENTA** del contrato, más el importe correspondiente a la FIANZA, sin perjuicio del cumplimiento del resto de obligaciones del adjudicatario, en especial, el plazo de duración de obligado cumplimiento prevista en el anterior apartado E del presente pliego.

La concurrencia de cualquiera de las causas de resolución relacionadas en el punto anterior será apreciada por **MERCAPALMA**, de oficio o a solicitud del adjudicatario.

## **W. PENALIDADES**

En todo caso, sin perjuicio de la normativa interna recogida en los reglamentos de funcionamiento de la Unidad Alimentaria de **MERCAPALMA** -los actuales y los que puedan desarrollarse-, y de la indemnización por los daños y perjuicios efectivamente ocasionados con motivo de aquéllos -por ejemplo, el abono a **MERCAPALMA** de todos los costes de las obras y demás gastos que se ocasionen para la restitución o reposición de la situación alterada-, así como, en su caso, de la resolución del contrato, conllevará la imposición de las siguientes penalidades:

### **INCUMPLIMIENTOS LEVES.**

Se estimarán incumplimientos leves, aquellos hechos aislados y no reiterativos, no causantes de daño y/o deterioro de elementos, instalaciones y personas, tales como:

- a) Las discusiones o altercados que no produzcan escándalo.

- b) La negligencia respecto al aseo y limpieza de las personas y los espacios comerciales.
- c) La inobservancia de las instrucciones dimanantes de la dirección del mercado en el ámbito de sus competencias.
- d) El comportamiento no reiterado contrario a las buenas costumbres y normas de convivencia.
- e) La falta de segregación de los residuos generados por la propia actividad comercial.

#### INCUMPLIMIENTOS GRAVES.

Serán considerados incumplimientos graves la reiteración de faltas leves en un periodo de tres meses, así como:

- a) Causar, dolosa o negligentemente, daños al edificio, módulos, locales, espacios o instalaciones.
- b) No presentar o falsear los datos de la documentación que obligadamente han de presentar a **MERCAPALMA** en relación con la entrada, salida y comercialización de los productos.
- c) El cierre no autorizado del espacio arrendado por más de TRES (3) días de actividad consecutivos o bien por más de diez días alternos en el plazo de un año, salvo casos de fuerza mayor debidamente justificados o acreditados.
- d) El incumplimiento de las obligaciones relativas a limpieza, segregación y depósito de residuos, y medio ambiente, si afectaren a la salubridad de los alimentos o a la higiene del mercado.

#### INCUMPLIMIENTOS MUY GRAVES.

Serán considerados incumplimientos muy graves la reiteración de faltas muy graves en un periodo de 6 meses, así como:

- a) El cierre no autorizado del espacio arrendado por más de cinco días de actividad, consecutivos o quince alternos en el plazo de un año, salvo casos de fuerza mayor debidamente justificados o acreditados.
- b) El incumplimiento reiterado y grave de las obligaciones relativas a la limpieza y conservación del espacio arrendado.
- c) Vender o disponer de las mercancías que hayan sido decomisadas por los Servicios Municipales de Inspección Veterinaria.

Todos los incumplimientos (incumplimiento de obligaciones) detectados por **MERCAPALMA** conllevarán el inicio del procedimiento interno de imposición de penalizaciones, transcurrido el plazo de aviso correspondiente, a contar desde su comunicación.

Una vez iniciado el procedimiento interno de imposición de penalizaciones, las penalizaciones posibles a aplicar serán las siguientes:

- A) Incumplimientos leves:
  - a. Apercibimiento por escrito
  - b. Penalidad de 750 euros.

- B) Incumplimiento grave:  
a. Penalidad de 751 a 1.500 euros.
- C) Incumplimiento muy grave:  
a. Penalidad de 1.001 a 3.000 euros.

Las penalizaciones podrán ser acumuladas por el mismo o distinto concepto. Del mismo modo, un mismo operador o usuario podrá tener simultáneamente varias penalizaciones por conceptos distintos.

Las infracciones que deban ser penalizadas por las autoridades (Laborales, fiscales, sanitarias...) serán sometidas al conocimiento de estas, a los efectos que procedan.

Corresponde a **MERCAPALMA** la imposición de las penalizaciones, con inicio del procedimiento interno correspondiente, previa audiencia del interesado.

Cuando de los hechos denunciados o de los antecedentes obrantes en **MERCAPALMA** pareciere que la infracción pueda dar lugar a la resolución del contrato, el Consejo de Administración o su Comisión Permanente Ejecutiva aprobará el ejercicio de las acciones penales y/o civiles correspondientes contra el interesado, tendentes a la resolución del contrato y/o reparación de los posibles daños y/o perjuicios causados.

## **X. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

**X.1. Coberturas a contratar.** El adjudicatario deberá **suscribir y mantener en vigor** la póliza o pólizas que cubran:

**X.1.1)** Los **daños materiales** producidos en las edificaciones e instalaciones afectadas al contrato, así como los producidos a personas y bienes derivados del uso de dichas edificaciones e instalaciones.

La cobertura comprenderá, como mínimo, los riesgos de incendio, explosión, rayo, rotura de vidrios, robo y/o vandalismo, daños por agua, así como los gastos por extinción de incendios, salvamento, demoliciones, así como otros similares o habituales en las pólizas de este tipo. Se permiten los seguros colectivos.

La cobertura mínima será la que se determine en su momento para cada LOTE, en relación con los ámbitos físicos afectados por el objeto del contrato, tal y como se refleja en el **ANEXO II**.

**X.1.2)** La **responsabilidad civil general** frente a terceros por daños **corporales y materiales**, así como las **secuelas** ocasionadas a terceras personas como consecuencia de la **actividad objeto del contrato** ejercida por el adjudicatario.

La cobertura mínima de **Responsabilidad Civil** será de **1.500.000 euros/año**, y deberá garantizarse un **capital mínimo por víctima de, al menos, 150.000 euros**.

Todos los mínimos de indemnización señalados serán sin franquicia, o bien con una franquicia no superior a 800 euros por siniestro, que asumirá expresamente el adjudicatario.

**X.2. Descripción del riesgo asegurado.** La póliza de responsabilidad civil deberá establecer como descripción del riesgo asegurado lo dispuesto en las presentes bases y en el contrato.

En ningún caso podrá figurar entre las exclusiones de la póliza ninguna de las obligaciones contraídas por el adjudicatario en virtud del contrato a suscribir con **MERCAPALMA**.

### **X.3. Formalización. Vigencia de la póliza o pólizas.**

Los seguros indicados deberán formalizarse dentro del primer mes a contar desde la firma del contrato.

Se mantendrán vigentes y actualizados durante toda la duración del contrato, amparando las reclamaciones por hechos ocurridos a lo largo de la vigencia y reclamados hasta doce meses después de su finalización. Las características y la vigencia de las pólizas se acreditarán mediante certificado de la entidad aseguradora.

El adjudicatario deberá presentar el recibo justificativo del pago de las primas anualmente durante la duración del arrendamiento y un certificado de la entidad aseguradora sobre coberturas e importes asegurados.

El incumplimiento de esta obligación, o la introducción de modificaciones en las pólizas no comunicadas y aceptadas expresamente por **MERCAPALMA**, será causa de resolución del contrato, sin perjuicio de cualquier otra acción legal que corresponda.

**X.4. Póliza durante las obras.** Mientras duren las obras de construcción o adecuación de edificaciones e instalaciones, el adjudicatario deberá suscribir una póliza de seguro que cubra, a todo riesgo, los daños producidos a personas y bienes derivados de dichas obras. Esta póliza podrá contratarse conjunta o separadamente de las anteriores.

## **Y. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL POR LA ADJUDICATARIA**

Los contratos que impliquen el tratamiento de datos de carácter personal deberán respetar en su integridad la normativa en materia de protección de datos vigente, en concreto 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 (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD).

Para el caso de que la contratación implique el acceso del adjudicatario a datos de carácter personal de cuyo tratamiento sea responsable la entidad contratante, aquel tendrá la consideración de encargado del tratamiento, y deberá ofrecer las garantías suficientes para aplicar medidas técnicas y organizativas apropiadas, de manera que el tratamiento sea conforme con los requisitos de la normativa vigente y garantice la protección de los derechos de los interesados.

El tratamiento realizado por el encargado se regirá por un acuerdo de encargado de tratamiento firmado entre las partes, que vincule al encargado respecto al responsable, en el que se establezca el objeto, la duración, la naturaleza y la finalidad del tratamiento, el tipo de datos personales y categorías de interesados, y las obligaciones y derechos del responsable. Asimismo, se le informa, que los datos de carácter personal facilitados en el presente contrato serán incorporados en un fichero denominado contactos, responsabilidad de **MERCAPALMA**. La finalidad del tratamiento es la gestionar el contrato. Estos datos no serán transmitidos a terceros, salvo obligación legal y serán conservados durante el tiempo legalmente establecido.

En cualquier caso, podrá indicar la revocación del consentimiento dado, así como ejercitar los derechos de acceso, rectificación o supresión, la limitación del tratamiento u oponerse, así como el derecho a la portabilidad de los datos. Se informa que también puede presentar una reclamación, si así lo considera, ante la Agencia Española de Protección de Datos. La adjudicataria se obliga a no acceder en modo alguno a cualquier dato personal de cualesquiera personas físicas que sean clientes, empleados/as, empresas proveedoras o entidades o personas colaboradoras de **MERCAPALMA**, sin su respectivo, expreso y escrito consentimiento para acceder o tratar tales datos, a tenor de lo dispuesto en el RGPD así como la vigente LOPD y demás normativa legal que en dicha materia estuviera en vigor y fuese de aplicación durante la vigencia del contrato.

Una vez terminado, extinguido, resuelto o rescindido el contrato, por cualquier causa, la adjudicataria se obliga a destruir o devolver a **MERCAPALMA** todos los datos personales a los que haya tenido acceso en virtud del contrato.

## **Z. CONFIDENCIALIDAD**

La licitadora podrá indicar mediante declaración escrita, la parte o partes de la documentación presentada que no pueda ser objeto de divulgación, para respetar el principio de confidencialidad que rige el presente procedimiento.

La adjudicataria y **MERCAPALMA** se comprometen recíprocamente a devolver o destruir la información confidencial que una posea de la otra en el momento en que termine la vigencia del contrato, sin que sea necesario requerimiento previo para ello.

## **AA. JURISDICCIÓN COMPETENTE**

El conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas afecte a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos de arrendamiento objeto de la presente licitación corresponderá al orden jurisdiccional civil, con competencia del tribunal del lugar en que radique el espacio objeto de licitación.