

ANEXO XI

MECANISMO DE REPOSICIÓN Y REVERSIÓN DEL ACTIVO DE DERECHOS DE SUPERFICIE

FUNDAMENTOS

El art. 53 del capítulo III que aborda el derecho de superficie del **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU)**, atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante, el vuelo y subsuelo de una finca, manteniendo la propiedad temporal de lo construido; entendiendo la urbanización interior de parcela como parte necesaria, vinculada e integrante de lo construido; también puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo. Esa propiedad temporal le confiere, en base al art. 15 del TRLRU el deber de conservarlo en condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y demás cumplimientos normativos, incluso llevando a cabo las obras de adecuación que sean necesarias para el cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en el CTE, hasta donde alcance el deber legal de conservación (la mitad del valor de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original).

Así mismo, partiendo de esa propiedad temporal, el art.122 de la **Ley de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB)** establece que las personas propietarias de terrenos, construcciones, instalaciones y otros bienes inmuebles están obligadas a cumplir los deberes de uso, conservación y rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas o de las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones.

MECANISMO DE REPOSICIÓN Y REVERSIÓN DEL ACTIVO

1. Objeto, naturaleza y finalidad

- 1.1. Con independencia del canon superficiario y de la garantía definitiva que, en su caso, proceda, el superficiario vendrá obligado a formular, ejecutar, actualizar y justificar durante toda la vigencia del derecho de superficie un **Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo**, destinado a garantizar la adecuada conservación estructural y funcional del activo reversible y su entrega final a **MERCAPALMA, S.A.** en las condiciones legales y contractuales exigibles.
- 1.2. El mecanismo tendrá por finalidad exclusiva asegurar que el superficiario atiende, con sus propios medios económicos y a su riesgo y ventura, las siguientes actuaciones sobre el activo reversible:
 - a) las reposiciones por agotamiento de vida útil de los elementos relevantes del activo reversible;

- b) las grandes reparaciones o actuaciones no recurrentes de conservación de periodificación superior a un año;
- c) las adecuaciones, renovaciones o sustituciones necesarias para adaptar el activo reversible y sus instalaciones fijas a la normativa obligatoria sobrevenida o exigible en cada momento;
- d) las actuaciones necesarias para corregir deficiencias detectadas en inspecciones de pre-reversión o reversión final.

Describiéndose todas estas actuaciones de forma más detallada en el apartado 6.

- 1.3. La existencia del Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo, su valoración económica o las previsiones incluidas en el mismo no limitarán ni minorarán en ningún caso las obligaciones legales y contractuales del superficiario en materia de conservación, mantenimiento, reposición, rehabilitación, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato, funcionalidad y adecuación normativa del activo reversible.
- 1.4. La eficacia del presente mecanismo se basa en la aprobación, seguimiento y exigibilidad contractual del Plan, así como en la obligación de ejecutar y justificar las actuaciones previstas o requeridas.

2. Definiciones

A los efectos de esta cláusula se entenderá por:

2.1. Activo reversible: el conjunto integrado por la urbanización interior de parcela, las obras de edificación, las construcciones, los cerramientos, las instalaciones fijas integradas en el inmueble o en la parcela y los demás elementos inmovilizados que, de conformidad con el proyecto autorizado y el contrato, deban revertir a **MERCAPALMA, S.A.** al término del derecho de superficie.

2.2. Mantenimiento ordinario del activo: el conjunto de trabajos recurrentes, preventivos, reglamentarios, correctivos menores y de conservación habitual necesarios para que el activo reversible mantenga de forma continua sus condiciones de uso, seguridad, estanqueidad, salubridad, accesibilidad, funcionalidad, ornato y cumplimiento normativo. **Su coste correrá íntegramente a cargo del superficiario y no tendrá la consideración de actuación específica de reposición o reversión.**

2.3. Mantenimiento específico de reposición y reversión: exclusivamente las actuaciones recogidas en el apartado 1.2 y que, por su naturaleza, entidad económica o periodicidad, no puedan calificarse como mantenimiento ordinario y deban programarse en el Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo.

2.4. Activos del negocio: maquinaria, equipamiento móvil o fijo propio de la actividad, líneas de proceso, cámaras o instalaciones específicas del negocio, mobiliario, estanterías, sistemas informáticos, software, útiles, vehículos, elementos de explotación y, en general, cualesquiera bienes no integrados de forma estructural o funcional en el activo reversible o no calificados expresamente como reversibles en el pliego; a excepción de que el proyecto autorizado los califique expresa e inequívocamente como activos reversibles por su estrecha y total dependencia con el activo por la simbiosis que ello representa.

Estos activos no serán objeto del plan de mantenimiento del activo reversible, sin perjuicio de que el superficiario pueda incorporarlos en un anexo separado, meramente informativo y sin efectos económicos ni contractuales sobre el Plan.

2.5. Compromiso económico mínimo de reposición y reversión: magnitud técnico-económica mínima, expresada en euros constantes a fecha base, que identifica el importe acumulado mínimo de actuaciones específicas de reposición, grandes reparaciones, adecuaciones normativas y pre-reversión que deberán quedar previstas, ejecutadas y justificadas conforme al Plan, sin perjuicio de que las necesidades reales del activo reversible puedan exigir importes superiores.

3. Compromiso económico mínimo exigible del mecanismo de reposición y reversión

3.1. A efectos de establecer un requisito económico mínimo del mecanismo de reposición y reversión del activo, se fija como base mínima objetiva la resultante de aplicar un 0,75% anual sobre un valor de reconstrucción a nuevo del activo reversible, excluidos costes financieros, gastos generales ajenos al activo y tributos indirectos recuperables, con un valor de referencia de 600 €/m², equivalente a un compromiso económico mínimo de reposición y reversión de 4,5 €/m² construido/año.

3.2. El referido compromiso económico mínimo tendrá carácter de requisito contractual mínimo. En consecuencia, todo licitador deberá aceptar expresamente que el Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo que resulte aprobado por **MERCAPALMA, S.A.** incorpore, como mínimo, actuaciones específicas de reposición, grandes reparaciones, adecuaciones normativas y pre-reversión por un importe acumulado no inferior al resultado de multiplicar 4,5 €/m² construido/año por la superficie construida reversible y por la duración del derecho de superficie.

3.3. Una vez aprobado el proyecto constructivo y puesto en servicio el activo reversible, prevalecerá el Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo aprobado por **MERCAPALMA, S.A.**. La valoración económica base del Plan no podrá ser inferior al compromiso económico mínimo indicado en el apartado anterior. Asimismo, si del seguimiento técnico del activo, de la evolución normativa, de la actualización del Plan o de las inspecciones de pre-reversión o reversión resultase que dicho importe mínimo es insuficiente para garantizar las obligaciones de conservación, reposición, adecuación normativa y reversión, el superficiario estará obligado a ejecutar y justificar las actuaciones adicionales necesarias, sin que pueda oponer como límite el importe mínimo de referencia ni tan siquiera el resultante del Plan aprobado (mayor o igual al compromiso mínimo).

3.4. El compromiso económico mínimo definido en este apartado no sustituye ni limita las obligaciones legales y contractuales del superficiario, ni supone que **MERCAPALMA, S.A.** asuma riesgo económico alguno sobre las actuaciones necesarias para la correcta conservación, reposición, adecuación normativa y reversión del activo.

4. Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo

4.1. En el plazo máximo de seis meses desde la puesta en servicio del activo reversible, el superficiario deberá presentar a la aprobación de **MERCAPALMA, S.A.** un **Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo** —en adelante, el **Plan**— suscrito por técnico competente e independiente del contratista ejecutor de las obras o, en caso de tratarse de una sociedad del mismo grupo, con declaración expresa de independencia funcional.

El Plan se formulará **a fecha base**, en **euros constantes de dicha fecha**, y tendrá naturaleza esencialmente técnico-económica, identificando las familias del activo reversible, su ciclo de vida, las actuaciones previsibles, su anualidad estimada y su valoración económica base, sin necesidad de incorporar una previsión general de inflación o actualización monetaria futura.

4.2. El Plan tendrá carácter contractual una vez aprobado por **MERCAPALMA, S.A.**, y deberá actualizarse:

- a) con carácter anual, antes del 30 de noviembre de cada ejercicio;
- b) cuando se produzcan cambios normativos relevantes;
- c) cuando se ejecuten actuaciones significativas que alteren el ciclo de vida de los activos;
- d) cuando se produzca la transmisión del derecho de superficie, se apruebe una prórroga o ampliación del derecho de superficie o un cambio de control equivalente en los términos previstos en esta cláusula;
- e) cuando así lo requiera razonadamente **MERCAPALMA, S.A.**.

4.3. El Plan se estructurará, como mínimo, en los siguientes capítulos:

Capítulo I. Inventario del activo reversible

Inventario técnico completo, georreferenciado cuando proceda, con identificación de familias, subfamilias, fecha de puesta en servicio, coste de reposición a nuevo, vida útil estimada, vida remanente y criticidad.

Capítulo II. Mantenimiento ordinario del activo reversible

Programa de mantenimiento preventivo, reglamentario y correctivo menor, con frecuencias, inspecciones, pruebas y recursos previstos.

Las actuaciones incluidas en este capítulo serán de cargo directo del superficiario y no podrán confundirse con las actuaciones específicas de reposición o reversión.

Capítulo III. Mantenimiento específico de reposición y reversión

Programa de reposiciones, grandes reparaciones, renovaciones y adecuaciones normativas de periodificación superior a un año, con cronograma plurianual, presupuesto estimado y

priorización por criticidad, todo ello valorado a fecha base del Plan (en euros constantes; carácter base o a origen).

Capítulo IV. Resumen económico del Plan y seguimiento de ejecución

Calendario anualizado de actuaciones previstas, importes base, actuaciones ejecutadas, importes justificados, actuaciones pendientes y desviaciones respecto al Plan Aprobado. Este capítulo tendrá carácter de control técnico-económico y deberá permitir comprobar que la valoración acumulada del Plan no resulta inferior al compromiso económico mínimo exigible previsto en el apartado 3, sin perjuicio de su actualización cuando las necesidades reales del activo así lo exijan.

Capítulo V. Activos del negocio

En su caso, relación separada y meramente informativa de activos e instalaciones propias de la actividad, expresando de forma inequívoca que quedan excluidos del Plan del activo reversible, salvo que el pliego o proyecto autorizado dispongan otra cosa de forma expresa.

4.4. La aprobación del Plan por **MERCAPALMA, S.A.** no eximirá al superficiario de su plena responsabilidad sobre la suficiencia técnica y económica del mismo ni sobre el cumplimiento de todas sus obligaciones legales y contractuales.

5. Actuaciones imputables al Plan y actuaciones excluidas

5.1. Deberán integrarse en el Plan, previa validación técnica de **MERCAPALMA, S.A.**, las siguientes actuaciones:

- a) las reposiciones totales o parciales por fin de vida útil de elementos relevantes del activo reversible;
- b) las grandes reparaciones estructurales, de envolvente, urbanización o instalaciones fijas reversibles;
- c) las actuaciones no recurrentes de conservación cuya periodificación sea superior a un año;
- d) las sustituciones o adaptaciones de instalaciones exigidas por la normativa aplicable;
- e) las actuaciones derivadas de órdenes administrativas o requerimientos técnicos que afecten al activo reversible y no traigan causa en incumplimientos previos del superficiario;
- f) las actuaciones correctoras derivadas de auditorías de prereversión o reversión final.

5.2. No formará parte del mantenimiento específico de reposición y reversión:

- a) el mantenimiento ordinario, preventivo, reglamentario o correctivo menor;
- b) consumibles, pequeñas reparaciones, operaciones de ajuste, limpieza, pintura ordinaria o actuaciones de conservación habitual;
- c) daños originados por uso negligente, falta de mantenimiento ordinario, mala explotación, incumplimiento contractual o actuación dolosa o culposa del superficiario, de sus contratistas o de terceros bajo su responsabilidad;
- d) ampliaciones, mejoras voluntarias o inversiones de negocio no exigidas por la conservación del activo reversible ni por la normativa obligatoria;

e) reposiciones o renovaciones de maquinaria, equipos, instalaciones específicas del negocio, líneas de proceso, mobiliario o cualesquiera otros activos no reversibles.

5.3. En caso de duda sobre la naturaleza de una actuación, resolverá **MERCAPALMA, S.A.** mediante informe técnico motivado, atendiendo a la naturaleza del elemento, su integración en el activo reversible, la causa de la actuación y su encaje en el Plan.

6. Procedimiento de aprobación, ejecución y justificación de actuaciones

6.1. Las actuaciones previstas en el Plan deberán ejecutarse por el superficiario conforme al cronograma aprobado, sin perjuicio de los ajustes que **MERCAPALMA, S.A.** a autorice por causa técnica, normativa o de oportunidad debidamente justificada.

6.2. Con carácter previo a la ejecución de una actuación específica de reposición o reversión no prevista con suficiente detalle en el Plan, o cuando así lo requiera **MERCAPALMA, S.A.** por su entidad, el superficiario deberá presentar:

- a) memoria justificativa de la actuación y de su encaje en el Plan;
- b) identificación de la familia de activo afectada;
- c) presupuesto detallado;
- d) planos, croquis o documentación gráfica suficiente;
- e) informe suscrito por técnico competente e independiente cuando la entidad de la actuación lo requiera o cuando así lo exija **MERCAPALMA, S.A.**;
- f) cronograma de ejecución y afecciones a espacios comunes cuando proceda.

6.3. **MERCAPALMA, S.A.** resolverá motivadamente sobre la solicitud en el plazo de un mes, pudiendo autorizarla, condicionarla a documentación adicional, reformular su alcance técnico o denegarla por falta de encaje, insuficiencia documental, incumplimiento contractual o inadecuación al Plan.

6.4. Una vez ejecutada la actuación, el superficiario deberá aportar, según proceda:

- a) facturas emitidas;
- b) justificantes de pago;
- c) certificación o informe final del técnico competente e independiente;
- d) documentación final de obra, legalizaciones, pruebas, garantías y documentación “as built”, cuando proceda.

6.5. En caso de emergencia, el superficiario podrá ejecutar de inmediato las actuaciones imprescindibles, debiendo comunicarlo a **MERCAPALMA, S.A.** en el plazo máximo de 48 horas y presentar el expediente completo de justificación en el plazo máximo de quince días.

7. Seguimiento, control y auditoría

7.1. Con periodicidad anual, el superficiario presentará:

- a) informe de cumplimiento del Plan;
- b) cuadro actualizado de vidas útiles y reposiciones previstas;
- c) relación de actuaciones ejecutadas y justificadas durante el ejercicio;
- d) relación de actuaciones pendientes, retrasadas o reprogramadas;
- e) propuesta de actualización del Plan, cuando proceda;
- f) reexpresión, en su caso, en euros corrientes, de las actuaciones pendientes contempladas en el Plan, con identificación de desviaciones y necesidades de reprogramación.

7.2 Cada 5 años deberá presentar, además, una certificación emitida por técnico competente e independiente sobre el estado general del activo reversible y la coherencia del Plan respecto de las necesidades previsibles.

7.3. **MERCAPALMA, S.A.** podrá realizar en cualquier momento inspecciones, requerir documentación, ordenar auditorías técnicas del activo reversible y exigir la actualización extraordinaria del Plan cuando detecte desviaciones significativas, deficiencias de conservación, incumplimientos normativos o riesgos para la reversión.

8. Régimen de incumplimiento

8.1. Tendrán la consideración de incumplimientos graves, entre otros:

- a) no presentar o no actualizar el Plan;
- b) presentar un Plan cuya valoración económica base sea inferior al compromiso económico mínimo exigible, salvo subsanación aceptada expresamente por **MERCAPALMA, S.A.**;
- c) no ejecutar actuaciones obligatorias de reposición, conservación no recurrente o adecuación normativa previstas o requeridas;
- d) no justificar documental o técnicamente las actuaciones ejecutadas;
- e) imputar al Plan actuaciones no elegibles o propias del negocio;
- f) diferir artificialmente actuaciones necesarias para trasladar a **MERCAPALMA, S.A.** el coste de grandes reparaciones o reposiciones próximas a la reversión;
- g) entregar el activo reversible incumpliendo los estándares mínimos de estado establecidos.

8.2. Verificado el incumplimiento, **MERCAPALMA, S.A.** podrá requerir su subsanación, aplicar penalidades, ejecutar la garantía definitiva o las garantías complementarias que procedan, ordenar la ejecución de las actuaciones necesarias a costa del superficiario y, en los supuestos graves o reiterados, incoar expediente de resolución o extinción anticipada conforme al contrato y a la normativa aplicable.

9. Transmisión, prórroga o ampliación del plazo del derecho de superficie

9.1. La transmisión inter vivos, total o parcial, onerosa o gratuita, del derecho de superficie o de la posición contractual del superficiario, así como la prórroga o ampliación, no extinguirá ni reducirá las obligaciones derivadas del Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo, que permanecerán íntegramente adscritas al contrato, al activo reversible y a sus fines propios.

9.2. La eficacia de la transmisión frente a **MERCAPALMA, S.A.** quedará condicionada, además del respeto a los derechos de tanteo y retracto que procedan, al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) acreditación de hallarse al corriente en el pago del canon y de las restantes obligaciones económicas derivadas del contrato;
- b) aportación de informe técnico suscrito por técnico competente e independiente sobre el estado del activo reversible, las actuaciones pendientes, el grado de cumplimiento del Plan y la coherencia de las obligaciones de reposición y reversión respecto de las necesidades previsibles;
- c) actualización del inventario del activo reversible y del Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo en lo que resulte afectado por la transmisión;
- d) subrogación expresa, íntegra e incondicionada del adquirente en todas las obligaciones derivadas del contrato y del Plan.

9.3. El transmitente y el adquirente responderán solidariamente frente a **MERCAPALMA, S.A.** de las obligaciones vencidas y no satisfechas hasta la fecha de efectividad de la transmisión, de las actuaciones pendientes exigibles a dicha fecha y de las inexactitudes u omisiones del inventario, del estado técnico del activo o de la información suministrada para formalizar la transmisión.

9.4. La eficacia de la prórroga o ampliación quedará condicionada a la aprobación previa por **MERCAPALMA, S.A.** de una actualización extraordinaria del Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo, formulada a la fecha de la prórroga, que tenga en cuenta:

- a) el estado real del activo reversible por familias;
 - b) las vidas útiles remanentes de sus elementos;
 - c) las actuaciones pendientes, aprobadas o previsibles;
 - d) las adecuaciones normativas exigibles o previsibles durante el nuevo plazo residual;
- Las inversiones reversibles ya ejecutadas con anterioridad a la prórroga mantendrán su incorporación al inventario y al Plan, pero su tratamiento económico y temporal deberá ser recalculado atendiendo al nuevo plazo residual, a la vida útil remanente real de cada elemento y a las necesidades previsibles hasta la nueva fecha de reversión.*

A tal efecto, el superficiario deberá aportar, junto con la solicitud de prórroga o ampliación:

- a) memoria justificativa de la prórroga solicitada;
- b) auditoría técnica del activo reversible, suscrita por técnico competente e independiente, con valoración del estado del activo por familias, deficiencias existentes y actuaciones necesarias para el nuevo horizonte temporal;
- c) propuesta de actualización extraordinaria del Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo.

9.5 La prórroga o ampliación del plazo no supondrá en ningún caso renuncia de **MERCAPALMA, S.A.** a exigir, con carácter previo o simultáneo, la subsanación de deficiencias del activo reversible, la ejecución de actuaciones pendientes de reposición, conservación no

recurrente o adecuación normativa, o la reformulación completa del Plan cuando el nuevo horizonte temporal altere sustancialmente su equilibrio técnico-económico.

10. Nuevas inversiones reversibles y actualización del Plan

10.1. Toda inversión, obra, mejora o actuación que se incorpore al activo y tenga naturaleza de activo reversible, por quedar integrada de forma permanente en la parcela, en la edificación o en sus instalaciones fijas reversibles, deberá incorporarse al inventario del activo reversible y al Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo desde su puesta en servicio, recepción o legalización, según proceda.

10.2. No dará lugar, por sí sola, a la actualización del Plan cualquier inversión vinculada al negocio o a la explotación del superficiario que no tenga la consideración de activo reversible, aun cuando se ubique físicamente en la parcela o se apoye funcionalmente en el inmueble.

10.3. Cuando la nueva inversión reversible:

- a) sustituya un elemento preexistente del activo reversible, el Plan se actualizará reemplazando la ficha del elemento sustituido por la del nuevo elemento, con su nuevo valor de reposición, fecha de puesta en servicio, vida útil, vida remanente, criticidad y cronograma de reposición;
- b) incremente, amplíe o mejore de forma sustancial el activo reversible, el Plan se actualizará incorporando la nueva familia, subfamilia o elemento, recalculando el valor de reposición, las necesidades futuras y las actuaciones previsibles hasta la fecha de reversión.

10.4. La actualización del Plan derivada de nuevas inversiones reversibles deberá presentarse a **MERCAPALMA, S.A.** en el plazo máximo de tres meses desde la puesta en servicio, recepción o legalización de la actuación, acompañada de:

- a) memoria técnica descriptiva;
- b) planos “as built”, cuando proceda;
- c) coste final certificado o suficientemente acreditado;
- d) fecha de puesta en servicio;
- e) vida útil estimada, criticidad y periodicidad de grandes reparaciones, reposiciones o adecuaciones normativas previsibles;

10.5. Las inversiones reversibles ejecutadas en los últimos años de vigencia del derecho de superficie se incorporarán igualmente al Plan (aunque el alcance temporal de sus actuaciones trascienda la duración del contrato), pero su impacto en el Plan se limitará a las necesidades previsibles hasta la fecha de reversión, sin extenderse a la cobertura de ciclos de vida completos posteriores a dicha fecha.

11. Pre-reversión y liquidación final

11.1. Con el fin de anticipar las necesidades de reposición o adecuación para la reversión, se realizarán revisiones técnicas de pre-reversión: al menos, con veinticuatro y seis meses de antelación al vencimiento del derecho de superficie.

11.2. En cada revisión de pre-reversión, **MERCAPALMA, S.A.** podrá identificar deficiencias del activo reversible, ordenar actuaciones necesarias para su corrección, exigir la actualización del Plan y requerir al superficiario la ejecución de las actuaciones pendientes o necesarias para una reversión conforme.

11.3. Llegado el vencimiento del derecho, la reversión se formalizará mediante acta de inspección y recepción, en la que se hará constar:

- a) el estado del activo reversible;
- b) el grado de cumplimiento de las obligaciones de conservación, reposición y adecuación normativa;
- c) las deficiencias pendientes, si las hubiera.

11.4. Si el activo reversible presentase deficiencias, incumplimientos o necesidades de reposición, conservación no recurrente o adecuación normativa, **MERCAPALMA, S.A.** podrá requerir su ejecución al superficiario, ejecutar garantías que procedan o reclamar las cantidades necesarias para acometer las actuaciones a costa del superficiario.

11.5. **Estándar de reversión del activo e indicadores mínimos de estado:** a efectos de valoración del estado de reversión, no se admitirá que el activo reversible se entregue con necesidad razonablemente previsible de acometer, por causas preexistentes a la reversión, las siguientes actuaciones en los horizontes indicados:

- a) intervenciones estructurales relevantes, en un horizonte de cinco años;
- b) reparaciones o reposiciones integrales o muy relevantes de envolvente, cubiertas o impermeabilización, en un horizonte de tres años;
- c) grandes reparaciones, renovaciones o adecuaciones relevantes de urbanización interior de parcela o instalaciones generales reversibles, en un horizonte de dos años;
- d) reposiciones significativas de carpinterías exteriores, cerramientos reversibles u otros elementos secundarios del activo reversible, en un horizonte de un año, salvo desgaste ordinario menor compatible con su uso.

*En caso de duda, el estándar de reversión se interpretará atendiendo a la finalidad del contrato: no se exige la entrega de un activo nuevo, pero tampoco se admite la traslación a **MERCAPALMA, S.A.** del coste de reposiciones, grandes reparaciones o adecuaciones que razonablemente debieron ser afrontadas durante la vigencia del derecho de superficie.*

ANEXO ORIENTATIVO MÍNIMO AL PLAN DE MANTENIMIENTO Y REPOSICIÓN DEL ACTIVO

El presente Anexo tiene carácter orientativo con objeto de concretar, sin carácter limitativo, el contenido técnico-económico mínimo que deberá incorporar el Plan de Mantenimiento y Reposición del Activo a presentar por el superficiario, pudiendo este proponer un desarrollo más detallado o una estructura distinta, siempre que respete los principios generales aquí detallados.

El Plan tendrá por finalidad identificar, inventariar, clasificar y valorar, a fecha base del Plan y en euros constantes, las necesidades previsibles de:

- a) mantenimiento ordinario del activo reversible, no atribuible a la reposición del activo;
- b) reposiciones por agotamiento de vida útil de elementos relevantes del activo reversible;
- c) grandes reparaciones o actuaciones no recurrentes de conservación;
- d) adecuaciones, renovaciones o sustituciones necesarias para adaptar el activo reversible y sus instalaciones fijas a la normativa obligatoria sobrevenida o exigible;
- e) actuaciones previsibles de pre-reversión y reversión final.

Familias mínimas de activos reversibles

Sin carácter limitativo, el Plan de Mantenimiento deberá diferenciar, como mínimo, las siguientes familias de activos reversibles:

- a) estructura, cimentación y elementos portantes;
 - b) envolvente exterior, cubiertas, impermeabilizaciones, fachadas, lucernarios y elementos de estanqueidad;
 - c) carpinterías exteriores, cerrajería fija y cerramientos reversibles;
 - d) urbanización interior de parcela, incluidos firres, pavimentos, bordillos, drenaje, saneamiento interior de parcela, redes enterradas reversibles, vallados perimetrales reversibles, puertas fijas, iluminación exterior del activo reversible y demás elementos fijos de urbanización;
 - e) instalaciones generales fijas del inmueble o de la parcela que formen parte del activo reversible, tales como abastecimiento, saneamiento, evacuación de pluviales, instalaciones eléctricas generales, protección contra incendios del inmueble, alumbrado general del activo, ventilación general del edificio, ascensores o equipos equivalentes integrados en el inmueble y otras instalaciones comunes reversibles;
 - f) instalaciones de generación o eficiencia energética integradas de forma permanente en el activo reversible, cuando así se haya previsto en el proyecto autorizado o en el título constitutivo;
 - g) adecuaciones por cambio normativo obligatorio que afecten al activo reversible o a sus instalaciones fijas;
 - h) cualesquiera otras familias que, atendida la naturaleza del activo, exija justificadamente
- MERCAPALMA, S.A..**

Contenido mínimo orientativo de las fichas del Plan

Sin perjuicio de la libertad de formato del superficiario, el Plan deberá desarrollar, para cada familia y subfamilia relevante del activo reversible, una **ficha o registro** individualizado que incluya, como mínimo:

- a) familia, subfamilia y elemento principal;
- b) identificación y localización;
- c) fecha de puesta en servicio o, en su defecto, antigüedad estimada;
- d) coste de reposición a nuevo, valorado a fecha base del Plan;
- e) vida útil estimada;
- f) vida remanente estimada;
- g) nivel de criticidad;
- h) mantenimiento ordinario aplicable y periodicidad resumida;
- i) actuación específica de reposición o reversión prevista, en su caso;
- j) causa habilitante de la actuación; códigos orientativos:

- **FVU**: reposición por fin de vida útil.
- **GR**: gran reparación o conservación no recurrente.
- **AN**: adecuación normativa obligatoria.
- **PR**: actuación de pre-reversión o reversión final.

Pudiendo concurrir varios códigos sobre una misma actuación.

- k) anualidad u horizonte temporal previsto;
- l) importe base estimado de la actuación, valorado en euros constantes de la fecha base del Plan;
- m) observaciones o condicionantes técnicos relevantes.

Cuadro Orientativo Mantenimiento Ordinario vs Actuaciones específicas de Reposición y Reversión

Familia	Mantenimiento ordinario fuera del mecanismo	Actuaciones específicas de reposición y reversión
Estructura y cimentación	inspecciones, sellados menores, control de fisuras	refuerzos, recalces, reparaciones estructurales relevantes
Cubiertas y envolvente	limpieza, pequeñas reparaciones, revisión de juntas	re-impermeabilización integral, sustitución de paneles/cubierta, renovación de fachadas
Carpinterías y cerramientos reversibles	engrase, ajustes, pequeñas reparaciones	sustitución integral o parcial por agotamiento o seguridad
Urbanización interior de parcela	bacheos menores, limpieza de redes, pintura vial ordinaria	renovación de firmes, drenajes, saneamiento interior, vallados o puertas fijas reversibles
Instalaciones generales reversibles	revisiones reglamentarias, pequeñas averías, mantenimiento preventivo	renovación de cuadros generales, redes fijas, PCI general, pluviales, alumbrado general reversible
Adecuación normativa	seguimiento normativo, documentación	actuaciones de adaptación obligatoria sobre el activo reversible

Modelo orientativo de ficha individualizada por subfamilia o elemento

- Familia: *cubiertas y envolvente*
- Subfamilia / elemento principal: *impermeabilización cubierta principal y remates*
- Puesta en servicio: *0*
- CRN (€ en origen): *85.000 €*
- Vida útil estimada (años): *15*
- Vida remanente (años): *5*
- Criticidad: *alta*
- Mantenimiento ordinario resumido: *inspección anual, limpieza, sellados puntuales, revisión de juntas y remates*
- Actuación prevista: *re-impermeabilización relevante*
- Causa: *FVU + GR*
- Año previsto: *5*
- Importe base (€ origen): *24.000*
- Observaciones: *actuación preventiva para mantener estanqueidad funcional*

Familia de activo reversible	Estándar mínimo de reversión	Horizonte de referencia	Ejemplos de incumplimiento	Actuación correctora típica
Estructura, cimentación y elementos portantes	Entrega sin patologías activas que comprometan estabilidad, resistencia, durabilidad o seguridad; sin necesidad razonablemente previsible de refuerzo o reparación estructural relevante por causas preexistentes	5 años	Fisuración evolutiva no controlada, corrosión estructural relevante, deformaciones anómalas, asientos diferenciales, refuerzos pendientes	Refuerzo estructural, recalce, saneado y pasivado, cosido, sustitución/refuerzo de elementos portantes
Envoltorio exterior, cubiertas, impermeabilizaciones y estanqueidad	Entrega con estanqueidad funcional suficiente, sin filtraciones activas ni patologías que hagan previsible una reparación muy relevante o sustitución integral a corto plazo	3 años	Góteras, filtraciones recurrentes, oxidación avanzada, fallos generalizados de fijación, pérdida de impermeabilización, rotura extensa de paneles o lucernarios	Re-impermeabilización integral o parcial relevante, sustitución de paneles, renovación de remates, canalones, lucernarios y encuentros singulares
Carpinterías exteriores, cerrajería fija y cerramientos reversibles	Entrega en correcto funcionamiento ordinario, sin fallos generalizados de apertura, cierre, estanqueidad o seguridad	1 año	Puertas o portones con fallo generalizado, cierres inseguros, corrosión severa, deformaciones, imposibilidad de uso ordinario	Reposición parcial o integral, renovación de herrajes principales, automatismos reversibles, ajuste o sustitución de elementos deteriorados
Urbanización interior de parcela	Entrega en condiciones funcionales y de seguridad adecuadas, sin deterioros que impidan su uso ordinario ni necesidad razonablemente previsible de gran reparación a corto plazo	2 años	Hundimientos, deformaciones relevantes, pavimentos agotados, drenaje insuficiente, arquetas colapsadas, deterioro relevante de vallados o puertas fijas reversibles	Renovación de firmes, drenajes, saneamiento interior, arquetas, vallados, puertas fijas, pavimentación y obras de urbanización relevantes
Instalaciones generales fijas reversibles del inmueble o parcela	Entrega legalizada, operativa, con revisiones reglamentarias al día y sin obsolescencia crítica ni necesidad próxima de renovación relevante por causas preexistentes	2 años	Cuadros generales obsoletos o inseguros, redes fijas deterioradas, PCI no conforme, alumbrado general reversible deficiente, bombeo o ventilación general con fallos graves	Renovación de cuadros, redes fijas, PCI general, grupos de bombeo, alumbrado general reversible, ventilación general, elementos principales de instalaciones fijas

Instalaciones de generación o eficiencia energética integradas permanentemente en el activo reversible	Entrega en condiciones de seguridad y funcionalidad suficientes, con documentación reglamentaria vigente y sin necesidad próxima de renovación relevante por causas preexistentes	2 años	Protecciones defectuosas, legalización incompleta, degradación relevante, componentes principales sin vida útil razonable	Sustitución de inversores o protecciones integradas, adecuación eléctrica, reposición de componentes esenciales integrados en el activo reversible
Adecuaciones normativas obligatorias del activo reversible	Entrega plenamente conforme a la normativa obligatoria exigible en la fecha de reversión respecto del activo reversible	Inmediato / fecha de reversión	Incumplimiento de accesibilidad exigible, PCI no adaptada, instalaciones no legalizables, incumplimiento reglamentario sobrevenido no corregido	Ejecución de obras o adaptaciones obligatorias, legalización, adecuación técnica y documental del activo reversible
Elementos secundarios del activo reversible con afección funcional relevante	Entrega sin deterioros generalizados ni necesidad de reposición significativa inmediata por causas preexistentes	1 año	Elementos muy agotados que, sin ser estructurales, impiden o degradan de forma relevante el uso ordinario	Reposición parcial significativa, reparación no recurrente, renovación puntual de conjunto

Ejemplo de compromiso económico de reposición y reversión:

- Plazo 30 años;
- M2 construidos: 1.000 m²
- Compromiso económico de reposición y reversión:
 - o Mínimo exigible: 4,5 €/m² x 1.000 m² = 4.500 €/año; total (a origen): 4.500 x 30 = 135.000 €
 - o Necesidad técnico-económica base del Plan aprobado por **MERCAPALMA, S.A.**: 6.750 €/año; total (a origen): 6.750 x 30 = 202.500 €

MANTENIMIENTO ESPECÍFICO DE REPOSICIÓN Y REVERSIÓN (€ en origen / cuadro resumido)					
Año	Familia	Actuación tipo	Causa	Criticidad	Importe (€)
6	Cubierta y envolvente	Re-impermeabilización parcial, remates, encuentros singulares y sustitución puntual de lucernarios	FVU + GR	Alta	11.100
10	Instalaciones generales reversibles	Renovación parcial de cuadro general BT, alumbrado general reversible, bombeo/saneamiento y adecuación funcional de PCI del inmueble	FVU + GR	Alta	32.800
14	Urbanización interior de parcela	Renovación parcial de firmes, drenaje lineal, arquetas y elementos fijos de urbanización	GR	Media	16.400
18	Carpinterías y cerramientos reversibles	Reposición parcial de puertas, cerramientos y automatismos reversibles integrados en el activo	FVU	Media	13.000
22	Cubierta + redes fijas	Sustitución parcial de paneles/canalones/red pluvial-saneamiento interior reversible	FVU + GR	Alta	52.100
26	Adecuación normativa obligatoria	Adaptación PCI, BT, accesibilidad u otras exigencias sobrevenidas del activo reversible	AN	Alta	21200
29	Urbanización + instalaciones exteriores reversibles	Reposición de pavimentos, vallado fijo, alumbrado exterior reversible y redes enterradas del activo	FVU + GR	Media	44800
30	Prereversión / reversión	Subsanación final de deficiencias detectadas en pre-reversión y puesta a punto final del activo	PR	Alta	11100
TOTAL					202.500

Los importes del cuadro tienen carácter orientativo y están valorados a fecha base del Plan, en euros constantes. Su función es expresar la necesidad técnico-económica base del activo reversible y servir de referencia para el seguimiento anual de actuaciones ejecutadas, justificadas y pendientes.

En este ejemplo, la valoración económica base del Plan asciende a 202.500 €, importe superior al compromiso económico mínimo exigible de 135.000 €. Ello evidencia que el mínimo de 4,5 €/m² construido/año constituye únicamente un suelo contractual de referencia, sin limitar las obligaciones del superficiario. Si el Plan aprobado arroja una necesidad técnico-económica superior al compromiso mínimo, el superficiario deberá ajustar su programación y ejecutar las actuaciones necesarias para garantizar la reversión conforme. Si el Plan arroja una necesidad inferior, ello no reducirá sus obligaciones legales y contractuales de conservación, reposición, adecuación normativa y reversión final, debiendo respetarse en todo caso el mínimo previsto en el apartado 3.