

LICITACIÓN “SITUAT DE PRODUCTORS” EN MERCAPALMA S.A.

PLIEGO DE CONDICIONES

PRIMERO. Justificación Jurídica y Naturaleza del Contrato

El presente contrato tiene por objeto el arrendamiento de un bien inmueble de titularidad de Mercapalma S.A. (el espacio denominado “Situat de Productors”).

Se trata de un contrato de naturaleza privada, al encuadrarse en la categoría de arrendamiento de bien patrimonial perteneciente a una sociedad mercantil del sector público.

Conforme a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), este tipo de arrendamientos de bienes inmuebles patrimoniales no se someten obligatoriamente a la LCSP, dado que “quedan [...] excluidos de la presente Ley los contratos de [...] arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles”

En consecuencia, el arrendamiento del “Situat de Productors” se rige por el Derecho privado (de naturaleza civil), quedando fuera del ámbito de aplicación de la LCSP y sus procedimientos administrativos ordinarios.

No obstante, Mercapalma S.A. adopta de forma voluntaria los principios inspiradores de la LCSP en la preparación y adjudicación de este contrato, atendiendo a criterios de transparencia, publicidad, libre concurrencia, igualdad de trato y objetividad en pro de la buena gestión pública. De hecho, el artículo 26 de la LCSP prevé que, aun en contratos privados de entidades del sector público, su preparación y adjudicación deben ajustarse a las normas y principios de la contratación pública

Por ello, aunque nos hallemos ante un contrato patrimonial privado, Mercapalma tramitará su adjudicación mediante un procedimiento abierto y competitivo, similar a los concursos regulados en la LCSP, garantizando la máxima difusión de la oferta, la libre participación de interesados y la selección de la proposición más ventajosa con arreglo a criterios predeterminados.

Esta fórmula se adopta en aras de la transparencia y eficiencia en la gestión del patrimonio público, aun cuando no sea formalmente exigida por la LCSP.

En respaldo de lo anterior, la legislación patrimonial básica (Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas) establece que la explotación de bienes patrimoniales de las Administraciones debe adjudicarse, con carácter general, mediante concurso público abierto, salvo casos excepcionales debidamente justificados

En caso de contradicción entre los principios de la LCSP y la normativa civil o arrendaticia, prevalecerá la naturaleza privada del contrato, aplicándose la LCSP únicamente en la fase de preparación y adjudicación.

Consecuentemente, Mercapalma S.A. opta por la licitación pública abierta del “Situat de Productors”, asegurando concurrencia y objetividad en la selección del arrendatario.

SEGUNDO. Objeto del contrato: El objeto del presente pliego es la **adjudicación**, mediante **arrendamiento**, del espacio denominado “*Situat de Productors*” ubicado en las instalaciones de Mercapalma S.A. Dicho espacio, de aproximadamente **6300 m²**, está destinado exclusivamente a la instalación de **productores agroalimentarios locales de Mallorca**, contando con **72 puestos** o áreas de venta directa para que los agricultores y productores comercialicen sus productos.”.

El adjudicatario del contrato será el arrendatario de este espacio y deberá **destinarlo** a la actividad prevista: la cesión, mediante subarriendo, a agricultores y productores locales para la comercialización y distribución directa de productos agroalimentarios en los puestos o áreas de venta, priorizando el producto local y fomentando el canal directo entre productores y compradores profesionales.

El subarriendo solo puede realizarse a productores locales que cumplan los mismos requisitos que el adjudicatario, estando sometidos los mismos a un control y autorización previa por parte de Mercapalma.

El espacio se destinará exclusivamente a la **actividad agroalimentaria y de venta directa de productos locales de Mallorca**, por parte del adjudicatario y/o de los productores que éste agrupe o represente.

En concreto, el adjudicatario obtendrá la **cesión de uso** del referido espacio para organizar y llevar a cabo la venta directa -o a través de terceros que cumplan con los requisitos recogidos en estas bases- de frutas, verduras y demás productos agroalimentarios de producción mallorquina, fomentando el acceso de pequeños agricultores locales al mercado.

TERCERO. Presupuesto base y valor estimado: Al tratarse de un arrendamiento donde Mercapalma actúa como arrendadora, no existe un “presupuesto de gasto” por parte de Mercapalma; por el contrario, se establece un **canon de arrendamiento mínimo** que los licitadores deberán ofertar o mejorar.

El **valor estimado del contrato** (ingresos totales por renta durante toda la vigencia) se ha calculado y es **inferior a 100.000 €**, cumpliendo así con el límite establecido para este procedimiento por el órgano de contratación.

Este valor estimado, referido a los **2 años de duración** del contrato, incluye únicamente la renta a abonar por el adjudicatario (impuestos indirectos excluidos).

Cualquier oferta económica deberá igualar o superar el canon mínimo establecido en las cláusulas económicas de este pliego.

Se deja constancia de que el contrato derivado de esta licitación tiene naturaleza **privada**, en los términos del art. 26.1.b) de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), al ser un contrato celebrado por una entidad del sector público que, aun siendo poder adjudicador, no es Administración Pública.

CUARTO. Precio de la oferta económica y canon mínimo de arrendamiento.

El **canon mínimo anual de arrendamiento** para el uso del espacio denominado “Situat de Productors” se fija en la cantidad de **CUARENTA Y CINCO MIL EUROS ANUALES (45.000€/AÑO)**, equivalente a **TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS MENSUALES (3.750 €/MES)**

En ambos casos el IVA y la retención del IRPF está excluidos.

Este importe constituye el umbral mínimo admisible en la presente licitación.

La oferta económica que cada licitador presente deberá **igualar o superar dicho canon mínimo**. Cualquier proposición económica que se sitúe por debajo del mismo será considerada inadmisibles y será automáticamente excluida del procedimiento de adjudicación.

La oferta económica deberá presentarse conforme al modelo establecido en el **Anexo II** de este pliego, indicando de forma clara el importe de la renta propuesta, expresado en euros, y especificando si incluye o no los impuestos aplicables.

El canon ofertado será el **único criterio de adjudicación**, por lo que se seleccionará como adjudicatario aquel licitador que proponga el **importe de renta más elevado**, siempre que cumpla con los requisitos y condiciones establecidas en este pliego.

QUINTO. Duración: La **duración del contrato** de arrendamiento será de **DOS (2) AÑOS**, contados a partir de la firma del contrato o desde la fecha efectiva de puesta a disposición del espacio, lo que ocurra más tarde.

No se prevén prórrogas automáticas; cualquier extensión del plazo original requeriría la tramitación de un nuevo acuerdo entre las partes y, en su caso, la aprobación por los órganos competentes de Mercapalma S.A. (salvo que en su momento se acuerde una prórroga conforme a la normativa interna aplicable).

Durante la vigencia fijada, el adjudicatario tendrá derecho al uso del espacio "Situat de Productors" cumpliendo las condiciones aquí estipuladas.

Al vencimiento del plazo, el adjudicatario deberá desalojar y **revertir el espacio** a Mercapalma en las condiciones pactadas, salvo que se pacte o licite una nueva concesión.

SEXTO. Régimen jurídico aplicable: Esta licitación y el contrato resultante se regirán por el **derecho privado**, dado el carácter privado del contrato de arrendamiento, pero **inspirándose** y sujetándose a los **principios de la contratación pública** (publicidad, concurrencia, igualdad de trato, transparencia y libre concurrencia).

Mercapalma S.A., en cuanto **poder adjudicador no Administración Pública**, aplicará en la **preparación y adjudicación** de este contrato lo dispuesto en el **Título I del Libro III de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público**.

En consecuencia, el procedimiento de licitación seguirá normas de concurrencia competitiva similares a las de un procedimiento abierto simplificado, adecuadas a la naturaleza y cuantía del contrato.

En lo no previsto expresamente por este pliego, se aplicarán supletoriamente los **principios generales de la LCSP** y, en cuanto a los efectos, cumplimiento y extinción del contrato, las **normas de derecho privado** (especialmente el Código Civil y la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, por tratarse de un arrendamiento para uso distinto de vivienda).

Adicionalmente, resultan de aplicación las normas sectoriales que correspondan (sanitarias, comerciales, agroalimentarias) en relación con la actividad de venta de alimentos que se desarrolle en el espacio arrendado.

De conformidad con el artículo 27.1 c) de la LCSP, las cuestiones relacionadas con la **preparación y adjudicación** de este contrato (por su naturaleza de contrato privado de un poder adjudicador) podrían ser susceptibles de recurso en la **jurisdicción contencioso-administrativa**; por otra parte, las controversias relativas a los **efectos, cumplimiento y extinción** del contrato (una vez firmado) serán competencia del **orden jurisdiccional civil**, al tratarse de un contrato privado. Ambas partes aceptan expresamente dicha distribución legal conforme a la normativa vigente.

SÉPTIMO. Requisitos de participación (capacidad y solvencia): Podrán participar en la licitación **personas físicas o jurídicas**, españolas o extranjeras, que cumplan las siguientes condiciones:

- **Naturaleza del licitador:** El licitador debe ser una **empresa, cooperativa agraria o empresario individual (autónomo)** del sector agropecuario o agroalimentario con sede o instalada en Mallorca

Se exige, por tanto, que el objeto social o actividad principal del licitador esté relacionada con la **producción agraria, agroalimentaria o la comercialización de productos agroalimentarios** de la isla de Mallorca.

Podrán concurrir tanto cooperativas de productores locales, como asociaciones de agricultores legalmente constituidas, o empresas mercantiles dedicadas a la venta de productos agrícolas locales, así como **productores individuales** (autónomos) que acrediten dicha condición.

- **Capacidad de obrar:** Los licitadores deben tener plena capacidad de obrar.

Las personas jurídicas deberán estar válidamente constituidas e inscritas en el correspondiente registro mercantil o de cooperativas, en su caso.

Los empresarios individuales deberán estar dados de alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social y en Hacienda (IAE) para actividades agrarias o de venta de productos agroalimentarios.

- **Habilitación profesional:** Cuando una normativa específica exija títulos habilitantes para el ejercicio de la actividad (por ejemplo, registro sanitario para venta de ciertos alimentos), el licitador deberá contar con dichas habilitaciones o comprometerse a obtenerlas antes del inicio de la actividad.

En todo caso, deberá acreditar que dispone de las **autorizaciones o registros** necesarios para la venta minorista de productos alimentarios de acuerdo con la legislación vigente.

- **Solvencia económica y técnica:** Dado el carácter especial de la licitación, no se exige una solvencia económica mínima en términos de volumen de negocio.

Sin embargo, los licitadores deben presentar una **declaración responsable** de que cuentan con los recursos económicos y la organización necesaria para gestionar el espacio durante los DOS (2) AÑOS, garantizando el pago de la renta ofrecida.

En cuanto a solvencia técnica, se valorará la experiencia previa en comercialización de productos agrícolas o gestión de puntos de venta similares, aunque no es un requisito excluyente.

Puede aportarse cualquier documentación que acredite dicha experiencia (p.ej., descripción de actividades previas, referencias de mercados o ferias agrícolas, etc.), si bien la falta de experiencia no impedirá la participación, siempre que se cumplan los demás requisitos.

- **Ausencia de prohibiciones para contratar:** No podrán participar aquellos licitadores que estén incurso en alguna **prohibición de contratar** establecida en la normativa vigente (como las recogidas en el art. 71 de la LCSP, aplicables por analogía).

Cada licitador presentará una declaración responsable de no encontrarse en situaciones que le impidan licitar en los términos de la LCSP, tales como haber sido condenado por delitos contra la Hacienda Pública, contra la Seguridad Social, prevaricación, cohecho, etc.; estar en situación de concurso de acreedores no concluido; haber sido sancionado con carácter firme por infracciones graves en materia profesional; encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social; y cualesquiera otras prohibiciones legales.

La mera presentación de la oferta implicará la declaración de cumplimiento de estos requisitos, sin perjuicio de que el adjudicatario propuesto deba acreditar documentalmente, antes de la firma del contrato, el estar al corriente de pagos tributarios y de la Seguridad Social (certificados de Hacienda y TGSS) y la vigente inscripción, en su caso, en los registros oficiales pertinentes.

Tampoco se permitirá el acceso a la licitación si, a la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas, el licitador –o cualquiera de sus integrantes- mantiene deudas con el Ajuntament de Palma, MERCASA o la propia MERCAPALMA SA

- **Aceptación del pliego:** La participación en la licitación supone la **aceptación íntegra y sin reservas** de las presentes condiciones. Cualquier oferta que introduzca condicionamientos o reservas contrarias al pliego podrá ser rechazada por contravenir los principios de igualdad de trato.

No se exige a los licitadores la constitución de garantía provisional para concurrir a esta licitación, dada la modalidad del procedimiento y a fin de no restringir la participación

OCTAVO. Criterio de adjudicación: La adjudicación del contrato se realizará **a la oferta económicamente más ventajosa**, atendiendo a un **único criterio de adjudicación: el precio ofertado** en concepto de **canon de arrendamiento**.

En concreto, resultará adjudicatario aquel licitador que haya ofrecido el **mayor importe de renta** a pagar a Mercapalma S.A. por el uso del espacio, **siempre que** cumpla con todos los requisitos y condiciones del pliego.

- **Precio ofertado:** Cada licitador deberá proponer en su oferta una **renta anual o mensual** (según se indique en el formulario de oferta) que está dispuesto a abonar por el arrendamiento del espacio.

Existe un **canon mínimo** fijado por Mercapalma S.A. que la oferta debe al menos alcanzar. Cualquier oferta por debajo de dicho mínimo será descartada por ser inadmisibile.

No se valorarán otros criterios distintos al precio, por lo que no se admitirán mejoras adicionales

- **Empate en las ofertas:** En caso de producirse un empate en la mejor oferta económica (es decir, que dos o más licitadores ofrezcan exactamente la misma renta más alta), se podrá solicitar a los licitadores empatados una **mejora de su oferta** en un plazo de UN (1) DÍA para desempatar, o bien, de persistir el empate, se podrá resolver mediante sorteo en acto público.

Esta eventualidad sería documentada en el expediente con la máxima transparencia.

El criterio de adjudicación de **mayor renta ofertada** garantiza la selección objetiva del adjudicatario.

Mercapalma S.A. verificará, no obstante, que la oferta económica seleccionada no sea **anormalmente baja** en términos de viabilidad

En principio, no se prevé rechazo de ninguna oferta por alta; no obstante, Mercapalma podrá recabar aclaraciones o confirmar la viabilidad de la oferta si la renta ofrecida pareciera desproporcionada o carente de justificación económica.

NOVENO. Procedimiento de presentación de las ofertas: El procedimiento seguido es el de **licitación abierta y simplificada**, con las siguientes pautas para la presentación de proposiciones:

- **Plazo de presentación:** Los licitadores dispondrán de los **TRES (3) DÍAS HÁBILES** para presentar sus ofertas a contar desde la publicación el anuncio de licitación.

El plazo concreto comenzará **a las 00:00 horas del día del anuncio de licitación** y finaliza **a las 23:59 horas** último día para presentar ofertas, si se realiza mediante presentación telemática; si la presentación es **presencial**, deberán entregarse los sobres en las oficinas de Mercapalma S.A. entre las 9:00 y las 13:30 horas de esos días (si el último día del plazo fuera inhábil, se prorrogará el plazo hasta las 13:30 horas del siguiente día hábil).

Cualquier oferta recibida fuera de este plazo no será admitida.

- **Lugar y forma de presentación:** Las ofertas podrán presentarse **en papel**, dentro de sobres cerrados, en la siguiente dirección: *Mercapalma S.A. – Registro General, Calle Cardenal Rosell nº 182, 07007 Palma de Mallorca.*

En el sobre debe figurar claramente la referencia: *“Oferta para licitación Situat de Productors – No obrir”*, junto con la identificación del licitador (nombre o razón social y datos de contacto).

De igual modo, Mercapalma podrá habilitar un correo electrónico o plataforma electrónica para la recepción de ofertas (en cuyo caso se detallará en el anuncio y se deberán firmar digitalmente los documentos); de habilitarse dicha vía electrónica, esta cumplirá con las garantías de confidencialidad hasta la apertura pública.

Si la oferta se envía por correo postal, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en Correos y comunicarlo al órgano de contratación dentro del plazo, conforme al art. 80 del RGLCAP (en este caso, sólo se admitirán ofertas cuya fecha de matasellos esté dentro del plazo y lleguen antes de la apertura).

- **Documentación a presentar:** Se seguirá un formato de **sobre único** (procedimiento simplificado) que contenga toda la documentación, separada en dos secciones internas:

1. **Documentación administrativa:** Incluye la **declaración responsable** (conforme al modelo facilitado en el Anexo I) donde el licitador manifiesta cumplir los requisitos de capacidad y no estar incurso en prohibiciones de contratar, así como la aceptación del contenido del pliego.

También se incluirán, en su caso, los documentos acreditativos de la personalidad jurídica (escritura o CIF en caso de empresa, DNI en caso de autónomo), documentación que acredite la representación (poder notarial si la oferta la firma un representante) y cualquier certificado que el pliego requiera.

Estos documentos pueden presentarse en fotocopia simple junto con la declaración responsable, sin perjuicio de que el adjudicatario deberá presentar originales o copias auténticas antes de la firma.

2. **Oferta económica:** Deberá presentarse conforme al modelo de **Proposición Económica** (Anexo II).

En ella se indicará claramente la **renta ofrecida** por el espacio, expresada en euros (importe anual y su equivalente mensual, IVA excluido o incluido según se indique). La oferta económica debe ir **firmada por el licitador** o su representante legal.

No se incluirán en la oferta económica condiciones adicionales ni contraofertas; simplemente el precio/canon propuesto.

No se admitirá la presentación de más de una oferta por un mismo licitador, ya sea de forma individual o conjunta en cualquier forma jurídica permitida, por lo que cada entidad o persona solo puede integrar una única oferta.

- **Rectificación de errores o información adicional:** En caso de detectarse errores subsanables en la documentación administrativa (p.ej., falta alguna firma o documento), Mercapalma podrá requerir al licitador que los subsane en un plazo de UN (1) DÍA HÁBIL.

Asimismo, los licitadores podrán solicitar **aclaraciones** sobre el pliego a través del contacto indicado en el anuncio y hasta un día antes del fin del periodo de publicidad; las aclaraciones que se consideren relevantes se publicarán igualmente para conocimiento de todos los interesados, garantizando la transparencia.

DÉCIMO. Apertura y valoración de las ofertas: El proceso de apertura y evaluación de las propuestas recibidas se desarrollará de la siguiente forma:

- **Mesa de Contratación:** Se constituirá la **Mesa de contratación** que estará encargada de comprobar la idoneidad de las propuestas de los licitadores y de evaluar las ofertas presentadas.

La Mesa estará integrada por el Director-Gerente (quien realizará funciones de Presidente de la misma) asistido por un miembro de los servicios técnicos y otro del departamento jurídico de Mercapalma (quien actuará asimismo como Secretario de la Mesa), para llevar a cabo el **acto de apertura** de ofertas.

Este acto se desarrollará de forma interna y sin presencia de los licitadores, levantándose acta de todo lo actuado.

Verificación de la documentación. Apertura de los sobres: En primer lugar, se procederá a abrir los sobres únicos de cada oferta por el orden de registro.

Seguidamente, la Mesa examinará la documentación administrativa presentada.

Si alguna oferta carece de la declaración responsable o presenta defectos formales esenciales, **podrá ser rechazada** en este momento por incumplir requisitos.

Las ofertas admitidas pasarán a la fase de apertura económica.

- **Lectura de las ofertas económicas:** Seguidamente, se procederá a la apertura de la sección de **oferta económica** de cada sobre admitido. El Secretario levantará acta recogiendo el importe de renta ofertado por cada licitador.

La Mesa comparará las ofertas y determinará cuál es la **oferta de mayor precio**.

- **Valoración y propuesta de adjudicación:** Dado que el único criterio es cuantitativo, la valoración consistirá en ordenar las ofertas de mayor a menor precio.

La Mesa formulará una **propuesta de adjudicación** al licitador que haya presentado la renta más alta, siempre que su documentación administrativa sea correcta.

Si se hubiera detectado algún defecto subsanable en la documentación del primero, se concederá un plazo de UN (1) DÍA.

En caso de que el primer clasificado renunciara a la adjudicación o no pudiera acreditarse debidamente el cumplimiento de requisitos, la Mesa podría proponer adjudicar al **segundo mejor postor**, y así sucesivamente, o declarar desierta la licitación si ninguno resultase idóneo.

Toda la sesión de apertura se documentará en la correspondiente **Acta de Apertura y Evaluación**, firmada por los miembros de la Mesa. Esta acta estará a disposición de los licitadores una vez finalizado el acto.

Los resultados se difundirán asimismo en el perfil de contratante o medio de publicidad utilizado.

UNDÉCIMO. Adjudicación del contrato: Tras la propuesta de la Mesa, el **Órgano de Contratación** dictará la **resolución de adjudicación** correspondiente.

Dicha resolución adjudicará el contrato al licitador seleccionado y dispondrá lo necesario para la formalización del contrato.

- **Notificación:** Mercapalma S.A. comunicará la adjudicación al interesado que haya resultado adjudicatario, mediante correo electrónico y/o notificación escrita, requiriéndole para que en el plazo más breve proceda a formalizar el contrato.

Asimismo, se comunicará a los demás licitadores el resultado de la licitación, indicando la identidad del adjudicatario y la renta ofertada por éste, dando por finalizado el procedimiento de selección.

Esta comunicación a los restantes licitadores servirá como notificación de la resolución de adjudicación.

En aras de la transparencia, la resolución de adjudicación o un extracto de la misma, también podrá publicarse en el perfil de contratante o tablón de anuncios de Mercapalma.

- **Garantía definitiva y trámites previos a la firma:** En la notificación de adjudicación al licitador ganador, se incluirá el requerimiento para que antes de la formalización del contrato presente la documentación acreditativa complementaria que proceda.

En concreto, **deberá acreditar:**

- a) que está al corriente en obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, Ajuntament de Palma, MERCASA y MERCAPALMA SA (mediante certificados oficiales recientes, salvo que Mercapalma pueda verificarlos de oficio);
- b) originales de poderes de representación, en su caso;
- c) compromiso de constitución de la **fianza** requerida a la firma del contrato.

Conforme a este pliego, se exige al adjudicatario la constitución de una **fianza equivalente a 2 meses de renta** en cumplimiento de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual actuará como garantía del cumplimiento contractual.

Si el adjudicatario no presenta la DOCUMENTACIÓN exigida en el plazo máximo de CINCO (5) DÍAS HÁBILES desde el siguiente al que fuera requerido o no constituye la FIANZA simultáneamente con la firma del contrato, Mercapalma podrá entender que **renuncia** al contrato, quedando facultada para adjudicar al siguiente licitador mejor clasificado o, en su defecto, declarar desierta la licitación.

En tal caso, el adjudicatario incumplidor podría perder cualquier derecho derivado de la adjudicación.

Con el fin de dar agilidad al proceso, se propondrá la adjudicación al siguiente licitador que hubiera realizado la segunda mejor oferta (y así sucesivamente, si el licitador no cumpliera con los requisitos o renunciase) siguiéndose con los mismos pasos que en el caso anterior.

DUODÉCIMO. Formalización del contrato: La formalización del contrato de arrendamiento se llevará a cabo en la fecha prevista o el día hábil inmediato siguiente si por causa justificada se difiriera.

La formalización se realizará mediante la **firma del contrato** por ambas partes, Mercapalma S.A. y el adjudicatario, en las oficinas de Mercapalma o lugar que se indique.

El contrato a firmar se ajustará al **Modelo de Contrato de Arrendamiento** que se adjunta como Anexo a este pliego, incorporando los datos específicos de la oferta ganadora.

A partir de la fecha de firma, el contrato surtirá plenos efectos y el adjudicatario deberá cumplir con las obligaciones establecidas.

Cada parte recibirá un ejemplar original del contrato debidamente rubricado. En ese acto, el adjudicatario entregará la **fianza de dos meses** (si no la hubiera constituido previamente).

Mercapalma, por su parte, permitirá al adjudicatario el pleno acceso al **“Situat de Productors”** desde su formalización o, en su caso, en la fecha pactada.

DECIMOTERCERO. Referencias normativas aplicables. Fuero: Este procedimiento de contratación se rige, como ya se indicó, por normas de **derecho privado** con sujeción a los principios de la **Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público**.

En particular, de acuerdo con el art. 26.3 de la LCSP, los contratos privados celebrados por poderes adjudicadores no Administración (como Mercapalma S.A.) **se preparan y adjudican conforme al Libro III, Título I de la LCSP**.

Asimismo, por la naturaleza arrendaticia del contrato, será de aplicación la **Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos** (LAU) en lo relativo a derechos y obligaciones de las partes no previstas expresamente en el presente, dado que el espacio arrendado tiene la consideración de inmueble para uso distinto de vivienda.

Las relaciones jurídicas derivadas del contrato se someten a la jurisdicción civil ordinaria y a los tribunales de Palma, sin perjuicio de que los actos de preparación y adjudicación puedan ser objeto de recurso contencioso-administrativo conforme a la LCSP.

En todo caso, se observarán los principios de publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad de oportunidades, y la interpretación de este pliego se realizará conforme a dichos principios.

Por último, en lo no previsto ni en este pliego ni en el contrato, se estará a lo dispuesto en el **Código Civil** (artículos 1546 y siguientes en materia arrendaticia, en cuanto no contradigan la LAU), y demás legislación que resulte pertinente.

Cualquier divergencia será resuelta atendiendo al espíritu de este pliego y a las finalidades de interés general que persigue, es decir, el apoyo al sector agroalimentario local y utilización eficiente del dominio privado de Mercapalma.

ANEXOS

Anexos al pliego: Se incorporan como parte integrante de este pliego los siguientes anexos:

- **Anexo I: Modelo de Declaración Responsable** de cumplimiento de requisitos y no incursión en prohibiciones.
- **Anexo II: Modelo de Oferta Económica** (proposición del canon de arrendamiento).
- **Anexo III: Modelo de Contrato de Arrendamiento**, que será formalizado con el adjudicatario.
- **Anexo IV: Plano o descripción técnica del espacio “Situat de Productors”** (ubicación, superficie, servicios disponibles).

ANEXO I. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./D.ª _____, con DNI/NIE/Documento de identidad nº _____, en nombre propio / en representación de la entidad _____, con CIF _____, y domicilio a efectos de notificaciones en _____,

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

1. Que cumple todos los requisitos de participación establecidos en el Pliego de Condiciones de la licitación para el arrendamiento del espacio "Situat de Productors".
2. Que no se encuentra incurso/a en ninguna prohibición de contratar conforme al artículo 71 de la LCSP ni mantiene deudas con el Ajuntament de Palma, MERCASA ni MERCAPALMA S.A.
3. Que acepta íntegramente y sin reservas las condiciones establecidas en el pliego.
4. Que cuentan con los recursos económicos y la organización necesaria para gestionar el espacio durante los DOS (2) AÑOS, garantizando el pago de la renta ofrecida.
5. Que se compromete a presentar la documentación acreditativa en caso de resultar adjudicatario.

En _____, a ___ de _____ de 2025.

Firma:

Nombre y cargo:

ANEXO II. MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

OFERTA ECONÓMICA

D./D.ª _____, actuando en nombre propio / en representación de la entidad _____, presenta la siguiente oferta económica en el marco de la licitación para el arrendamiento del espacio “Situat de Productors”:

INDICAR EN LETRAS Y NÚMEROS LA OFERTA

- Renta anual ofertada (canon de arrendamiento): _____ € (IVA excluido)
- Renta mensual equivalente: _____ € (IVA excluido)

Se manifiesta que esta oferta respeta el canon mínimo exigido en el pliego y se presenta sin ningún tipo de condición o reserva.

En _____, a ___ de _____ de 2025.

Firma:

Nombre y cargo:

Calendario de la Licitación

Con el fin de dar visibilidad a los plazos y fomentar la celeridad del procedimiento, se establece el siguiente **calendario** para las distintas fases de la licitación:

- **Día 0: Publicación de la convocatoria de licitación y del pliego de condiciones.** Se publica la convocatoria. Desde que se difunde el anuncio en los medios previstos (página web de Mercapalma, tablón de anuncios a fin de asegurar la publicidad y concurrencia) los interesados pueden consultar la documentación, realizar preguntas aclaratorias y presentar sus ofertas
- **Día 1 al Día 3: Período de publicidad y recepción de ofertas.** Durante 3 días hábiles, a contar desde el siguiente al anuncio de licitación, los interesados pueden consultar los documentos y realizar preguntas aclaratorias hasta el final del período.
En ese mismo plazo, los licitadores podrán preparar y presentar sus proposiciones. Las ofertas podrán presentarse hasta las 13:30 horas del último día en caso de presentación presencial, o hasta las 23:59 horas si se habilita la presentación electrónica. Si el último día del plazo fuera inhábil, se prorrogará hasta las 13:30 horas del siguiente día hábil.
- **Día 4: Apertura de sobres** con las ofertas. En este día, la Mesa de Contratación procederá a la apertura y evaluación de las ofertas recibidas. Se levantará acta con el resultado de la valoración económica y la propuesta de adjudicatario provisional.
- **Día 5: Comunicación de adjudicatario.** Mercapalma emitirá la **resolución de adjudicación** designando al licitador ganador (adjudicatario) y la notificará formalmente en esta fecha. Ese mismo día se comunicará a todos los participantes el resultado de la licitación (vía correo electrónico o anuncio en perfil de contratante), cumpliendo con el principio de transparencia.
- **Días 6 a 8: Plazo para la presentación de la documentación final y constitución de la fianza.** El adjudicatario dispondrá de tres (3) días hábiles, contados desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación, para presentar la documentación requerida y constituir la fianza.
- **Día 9: Firma del contrato.** Una vez verificada la documentación y constituida la fianza, se procederá a la formalización del contrato de arrendamiento entre Mercapalma S.A. y el adjudicatario. A partir de la firma, el adjudicatario podrá tomar posesión del espacio arrendado según lo acordado.