

**PLIEGO DE BASES QUE REGIRÁ EL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL  
COMPLEJO “PALAU DE CONGRESSOS PALMA DE  
MALLORCA”.**

## ÍNDICE

<b>PREÁMBULO</b> .....	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES Y ELEMENTOS DEL CONTRATO</b> .....	<b>6</b>
Cláusula 1.- ANTECEDENTES. ....	6
Cláusula 2.- OBJETO. ....	7
Cláusula 3.- RÉGIMEN JURÍDICO. ....	8
Cláusula 4.- DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL. ....	9
Cláusula 5.- ÓRGANO CONTRATANTE. ....	9
Cláusula 6.- PRECIO. ....	9
Cláusula 7.- DURACIÓN. ....	11
<b>CAPÍTULO II.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES</b> .....	<b>11</b>
Cláusula 8.- DERECHOS DEL ADJUDICATARIO. ....	11
Cláusula 9.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.....	12
Cláusula 10.- DERECHOS DEL ÓRGANO CONTRATANTE.....	13
Cláusula 11.- OBLIGACIONES DEL ÓRGANO CONTRATANTE. ....	13
Cláusula 12.- RESULTADOS DE LA EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO. ....	14
Cláusula 13.- DESARROLLO Y FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DEL COMPLEJO. ....	14
Cláusula 14.- EQUIPAMIENTO DEL COMPLEJO.....	14
Cláusula 15.- CONFIDENCIALIDAD.....	16
<b>CAPÍTULO III.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO</b> .....	<b>16</b>
Cláusula 16.- PUESTA A DISPOSICIÓN DEL COMPLEJO Y APERTURA. ....	16
Cláusula 17.- RIESGO Y VENTURA. ....	17
Cláusula 18.- OBLIGACIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO. ....	17
Cláusula 19.- OBLIGACIONES CONCRETAS DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO. ....	18
Cláusula 20.- MANTENIMIENTO Y OBRAS DEL COMPLEJO. ....	24
Cláusula 21.- COMERCIALIZACIÓN TRANSITORIA.....	25
Cláusula 22.- PERSONAL.....	26
Cláusula 23.- PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.....	26
Cláusula 24.- SUBCONTRATACIÓN Y CESIÓN. ....	27
Cláusula 25.- MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO. ....	28
Cláusula 26.- SECUESTRO DE LA EXPLOTACIÓN ....	28
Cláusula 27.- INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO.....	29
Cláusula 28.- SEGUROS.....	31
Cláusula 29.- RESPONSABILIDAD. ....	32
<b>CAPÍTULO IV.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO</b> .....	<b>32</b>
Cláusula 30.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. ....	32
Cláusula 31.- EFECTOS DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.....	34
Cláusula 32.- ÓRGANO DE COORDINACIÓN.....	35
Cláusula 33.- JURISDICCIÓN.....	36
<b>CAPÍTULO V.- LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO</b> .....	<b>36</b>
Cláusula 34.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN. ....	36
Cláusula 35.- ACTUACIONES PREVIAS. ....	36
Cláusula 36.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES.....	37
Cláusula 37.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.....	39
Cláusula 38.- FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES. ....	40

**PLIEGO DE BASES QUE REGIRÁ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA  
GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO "PALAU DE CONGRESSOS PALMA DE MALLORCA"**

---

<b>Cláusula 39.- MESA DE CONTRATACIÓN.....</b>	<b>48</b>
<b>Cláusula 40.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. ....</b>	<b>48</b>
<b>Cláusula 41.- GARANTÍA PROVISIONAL. ....</b>	<b>49</b>
<b>Cláusula 42.- APERTURA Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS. ....</b>	<b>49</b>
<b>Cláusula 43.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO. ....</b>	<b>52</b>
<b>Cláusula 44.- GARANTÍA DEFINITIVA.....</b>	<b>54</b>
<b>Cláusula 45.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.....</b>	<b>55</b>
<b>Cláusula 46.- CÓMPUTO DE PLAZOS. ....</b>	<b>56</b>
<b>RELACIÓN DE ANEXOS .....</b>	<b>57</b>

## **PLIEGO DE BASES QUE REGIRÁ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO “PALAU DE CONGRESSOS PALMA DE MALLORCA”.**

### **PREÁMBULO**

La economía de las Illes Balears, como es bien conocido, está ampliamente centrada en el sector turístico.

En los últimos años, sin embargo, y al margen de la ya de por sí complicada coyuntura económico-financiera, se han puesto de manifiesto algunos déficits estructurales que dificultan el desarrollo sostenible del sector turístico de las Illes Balears a medio y largo plazo.

Uno de los principales retos que se plantean en este ámbito es el de la estacionalidad. La concentración de la actividad económica derivada del turismo durante ciertos meses del año produce importantes desequilibrios, lo cual ha llevado a plantear la necesidad de ofrecer nuevos productos y mercados que alarguen la temporada. Con esta intención se pretende impulsar la implantación de nuevos tipos de turismo específico, como el llamado turismo “profesional” o “de reuniones”.

La necesidad de impulsar este nuevo tipo de turismo viene siendo apuntada por los especialistas del sector y ha quedado plasmada en diversos estudios sobre nuevas estrategias de desarrollo turístico. Así, debe destacarse especialmente el papel relevante que se concede al turismo de reuniones en el “Pla de desenvolupament turístic de la ciutat de Palma 2009-2011”, que señala esta modalidad como una de las piezas clave para un desarrollo sostenible, competitivo y desestacionalizado.

En este contexto general de promoción de esta forma de turismo profesional o de reuniones se enmarca el proyecto relativo al Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca, con el cual se pretende, no sólo contribuir con carácter general al desarrollo sostenible y competitivo del sector turístico de las Illes Balears y, por tanto, del conjunto de su economía, sino también consolidar la imagen de la ciudad de Palma de Mallorca como un punto de referencia social y económico, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Con el fin de garantizar la más eficiente y ágil gestión del Complejo, el proyecto ha sido encomendado desde su inicio por parte de las Administraciones públicas implicadas –la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y el Ayuntamiento de Palma de Mallorca– a la sociedad mercantil Palau de Congressos de Palma, S.A., entidad de capital íntegramente público y participada indirectamente al cincuenta por cien por cada una de las Administraciones fundadoras, que tiene por objeto social: *“la promoción, construcción y gestión del Palacio de Congresos de Palma de Mallorca, así como los servicios*

*complementarios que sean precisos para la mejor utilización de los recursos de aquel y, al respecto, el estudio de modificaciones del planeamiento, la compraventa de muebles e inmuebles, la gestión de actividades lúdicas, sean de hostelería o de cualquier tipo. Asimismo podrá gestionar servicios públicos por encargo de las administraciones públicas competentes, bien directamente, bien cuidándose de los trámites para su gestión indirecta."*

Palau de Congressos de Palma, S.A. ha contribuido al impulso, desarrollo y gestión del proyecto del Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca aportando la agilidad operativa, capacidad de gestión y flexibilidad en la adaptación a las demandas sociales que son propias de un modelo de gestión pública basado en los criterios de eficacia y eficiencia propios del sector privado.

En una primera etapa, Palau de Congressos de Palma, S.A. ha gestionado la construcción del Complejo, que se configura como un conjunto arquitectónico singular en la ciudad de Palma de Mallorca.

En esta segunda etapa, con el objetivo de garantizar la mayor eficacia y eficiencia en la explotación del Complejo y contribuir con ello a la finalidad última de conseguir el desarrollo competitivo y sostenible del sector turístico balear, Palau de Congressos de Palma, S.A. pretende seleccionar un empresario especializado y con reconocida solvencia en el sector que asuma:

- ✓ El equipamiento, gestión, explotación, conservación y mantenimiento de las instalaciones, equipamientos y servicios del Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca, integrado por un palacio de congresos, un hotel adyacente de categoría cuatro estrellas superior y un aparcamiento; y
- ✓ La contratación y gestión de recursos humanos y de los servicios internos de organización de eventos en el Complejo.

A fin de garantizar que se realiza la mejor selección posible, Palau de Congressos de Palma, S.A. ha optado por realizar la selección del futuro gestor y explotador del Complejo a través de un procedimiento de contratación sujeto a principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación para lo cual se ha redactado el presente **Pliego de Bases que regirá el contrato de arrendamiento para la gestión y explotación del Complejo "Palau de Congressos Palma de Mallorca"**.

## CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES Y ELEMENTOS DEL CONTRATO

### CLÁUSULA 1.- ANTECEDENTES.

#### 1. Palau de Congressos de Palma, S.A.

La entidad Palau de Congressos de Palma, S.A. es una sociedad mercantil de capital íntegramente público, participada indirectamente, en un cincuenta (50) por ciento por la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y, en el restante cincuenta (50) por ciento, por el Excelentísimo Ayuntamiento de Palma de Mallorca. La sociedad tiene como objeto principal, entre otros, la gestión del palacio de congresos de Palma de Mallorca y de los servicios complementarios que sean precisos para la mejor utilización de los recursos de aquél, esto es, del conjunto del Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca.

#### 2. Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca.

El Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca, que se encuentra actualmente en fase de construcción, está integrado por un palacio de congresos, un hotel de cuatro estrellas superior y un aparcamiento.

El Complejo se asienta sobre sendas fincas registrales, ambas de titularidad del Ayuntamiento de Palma de Mallorca.

#### 3. Título que ostenta Palau de Congressos de Palma, S.A. sobre el Complejo.

En este contexto y con el fin de que Palau de Congressos de Palma, S.A. pueda desarrollar las actividades propias de su objeto social en lo que se refiere a la gestión del Complejo, el Ayuntamiento de Palma de Mallorca, en cuanto titular de las fincas en las que el mismo se ubica, ha concedido a Palau de Congressos de Palma, S.A. una concesión en relación con los siguientes bienes de titularidad municipal que integran el Complejo:

- a) Finca registral 102834, inscrita en Registro de la Propiedad número 3 de Palma de Mallorca, tomo 5927, libro 1891, folio 220, sobre la que se sitúa el palacio de congresos (número inventario municipal 1.432).
- b) Finca registral 102835, inscrita en Registro de la Propiedad número 3 de Palma de Mallorca, tomo 5928, libro 1892, folio 1, sobre la que se sitúa el hotel (número inventario municipal 1.433).

Se acompaña al presente Pliego, como **Documento Anexo número 1**, copia del acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palma de Mallorca de fecha 25 de enero de 2012 en virtud del cual se otorga a Palau de Congressos de Palma, S.A. la referida concesión sobre las fincas reseñadas.

El título se incorpora al presente Pliego como parte integrante de la documentación contractual, debiendo en todo caso el adjudicatario respetar el contenido y alcance del mismo.

La referida concesión se otorga a Palau de Congressos de Palma, S.A. por un plazo de cuarenta y cinco (45) años y conforme a las demás condiciones que se desprenden del acuerdo acompañado.

Palau de Congressos de Palma, S.A. podrá constituir cualesquiera gravámenes procedan y, en particular, hipotecar, la concesión otorgada por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca en relación con los inmuebles que constituyen el Complejo, en los términos y con la extensión que considere oportunos.

Asimismo, también tendrá derecho a ceder a cualesquiera acreedores, como garantía prendaria, todos los derechos, titularidades e intereses de Palau de Congressos de Palma, S.A. con respecto al presente contrato y, entre otros, el derecho a percibir el importe de la renta establecida conforme al presente Pliego.

En los supuestos previstos en los párrafos anteriores, se comunicará al adjudicatario la constitución de los derechos o gravámenes que corresponda, sin que ello genere ningún derecho a favor del adjudicatario.

## **CLÁUSULA 2.- OBJETO.**

El presente Pliego tiene por objeto la regulación de la adjudicación, por Palau de Congressos de Palma, S.A., de un contrato de arrendamiento de todas las instalaciones del Complejo “Palau de Congressos Palma de Mallorca” para su gestión y explotación por parte del arrendatario.

El Complejo, que se encuentra actualmente en fase de construcción, será entregado al adjudicatario una vez finalizadas las obras de construcción de las distintas unidades que lo integran, en la forma y condiciones que se detallan en el presente Pliego.

El adjudicatario gestionará y explotará el Complejo a su propio riesgo y ventura. Asimismo, no serán en ningún caso objeto de financiación por el órgano contratante las inversiones que deban realizarse para la ejecución del presente contrato, así como para las actividades de gestión y explotación.

El adjudicatario que resulte del presente procedimiento se obligará al cumplimiento no sólo de las disposiciones establecidas en el presente Pliego, sino también al estricto cumplimiento de las condiciones y obligaciones asumidas por Palau de Congressos de Palma, S.A. derivadas de la concesión otorgada a la misma por parte del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, las cuales se encuentran incorporadas al Pliego a través de anexo.

Palau de Congressos de Palma, S.A. seguirá manteniendo en todo caso tras la formalización del contrato de arrendamiento para la gestión y explotación del Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca la condición de titular de la concesión sobre los inmuebles que integran el Complejo, sin perjuicio de los derechos que, en su calidad de arrendatario se concedan al adjudicatario del contrato.

### **CLÁUSULA 3.- RÉGIMEN JURÍDICO.**

La presente contratación tiene naturaleza privada y se sujetará en todo caso a lo dispuesto en el presente Pliego de Bases y demás documentación contractual, así como a las disposiciones de derecho privado que resulten en su caso aplicables atendiendo a la específica modalidad contractual de que se trata.

Sin perjuicio de lo anterior y atendiendo a la particular naturaleza de las partes implicadas, así como de los derechos sobre los cuales se basa el contrato, se atenderá igualmente a cuantas previsiones puedan resultar de aplicación de las recogidas en las siguientes disposiciones:

- Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Ley 7/2010, de 21 de julio, del sector público instrumental de la comunidad autónoma de las Illes Balears.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears.
- Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de Patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears.
- Ley 4/2011, de 31 de marzo, de la buena administración y del buen gobierno de las Illes Balears.
- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Decreto 147/2000, de 10 de noviembre, sobre contratación de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Reglamento orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Palma de fecha 29 de julio de 2004.

En particular, en lo que se refiere al procedimiento de adjudicación del presente contrato y de conformidad con lo recogido en el Pliego, se observarán los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación.

Los licitadores aceptan de forma expresa su sumisión al presente Pliego y demás documentación contractual. El desconocimiento del Pliego en cualquiera de sus términos o de los documentos anexos que forman parte del mismo o de cualesquiera otros documentos de naturaleza contractual no eximirá al adjudicatario de la obligación de su cumplimiento.

#### **CLÁUSULA 4.- DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL.**

Tendrán carácter contractual los siguientes documentos:

- a) El presente Pliego de Bases que regirá el contrato de arrendamiento para la gestión y explotación del Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca (el "Pliego" o el "Pliego de Bases"), incluidos todos sus documentos anexos.
- b) La Oferta del adjudicatario, que deberá ajustarse a lo previsto en este Pliego y no podrá estar sometida a condición alguna.
- c) El documento de formalización del contrato.

#### **CLÁUSULA 5.- ÓRGANO CONTRATANTE.**

Tiene la condición de órgano contratante del presente contrato la entidad Palau de Congressos de Palma, S.A., que ejercerá las funciones derivadas de tal condición a través de su Consejo de Administración de acuerdo con el régimen que le resulte de aplicación.

El Consejo de Administración de Palau de Congressos de Palma, S.A. acordó en su reunión de 26 de octubre de 2011, la convocatoria de un concurso para adjudicar la gestión y explotación del Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca.

#### **CLÁUSULA 6.- PRECIO.**

Como contraprestación por el arrendamiento del Complejo, el adjudicatario deberá satisfacer las siguientes cantidades:

- a) **CANON ÚNICO INICIAL:** Un canon único inicial que deberá ser satisfecho en el plazo de quince días naturales a contar desde el día siguiente a la fecha de formalización en documento privado del contrato de arrendamiento del Complejo. El importe de dicho canon deberá ser ofertado por el licitador en su proposición económica, siendo la cifra mínima once millones quinientos mil euros (11.500.000 euros), IVA excluido.

- b) RENTA ANUAL FIJA: Una renta anual fija cuyo devengo se iniciará en la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del Complejo por parte del órgano contratante al adjudicatario. El importe de dicha renta anual fija deberá ser ofertado por el licitador en su proposición económica, siendo la cifra mínima un millón quinientos mil euros (1.500.000 euros), IVA excluido.

A los efectos de la renta anual fija, las anualidades se entenderán como años naturales. En caso de que el inicio del devengo de la primera renta producido conforme a lo anterior no coincida con el inicio del año natural, el importe de la primera renta se calculará a prorrata del periodo que medie entre el inicio del devengo y el final del año natural en curso.

La renta anual fija ofertada se dividirá en cuatro pagos trimestrales (en enero, abril, julio y octubre) y deberá hacerse efectiva, por adelantado durante los cinco (5) primeros días naturales de cada trimestre.

En el caso de que el devengo de la primera renta no coincida con el inicio del trimestre natural, el primer pago se realizará a prorrata del período que medie entre el inicio del devengo y el final del trimestre natural en curso. La renta resultante se satisfará por el arrendatario junto con la renta correspondiente al trimestre natural siguiente.

El importe de renta anual fija ofertado regirá para la primera anualidad de renta que se devengue conforme a lo dispuesto en el contrato, con independencia de que dicho devengo se produzca al inicio del año natural o con posterioridad a éste. A partir de la segunda anualidad, y durante toda la duración del contrato, la renta será objeto de actualización anual, a tenor de las variaciones que experimente el Índice General de Precios de Consumo (IPC) de las Illes Balears, siendo esta actualización por todo el período anual.

La actualización se realizará cada primero de enero con arreglo al IPC de los doce meses anteriores si estuviese publicado y, en otro caso, con arreglo al último índice publicado, llevándose a cabo, en su caso, los ajustes que procedan una vez haya sido publicado el IPC aplicable. La nueva renta así establecida regirá durante los doce meses siguientes.

- c) RENTA ANUAL VARIABLE: Una renta anual variable consistente en un porcentaje sobre el Resultado Bruto de Explotación- Gross Operating Profit (G.O.P.) de cada anualidad, cuyo devengo comenzará a partir de la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del Complejo por parte del órgano contratante al adjudicatario. El porcentaje a aplicar sobre el G.O.P. deberá ser ofertado por el licitador en su proposición económica.

Para la determinación del G.O.P. correspondiente a cada anualidad deberá estarse a las reglas que se contienen en el **Documento Anexo número 2** del presente Pliego.

La renta deberá hacerse efectiva dentro de los treinta (30) días naturales siguientes al inicio de cada anualidad. El pago se realizará conforme a la estimación del G.O.P.

correspondiente a la anualidad que realice el adjudicatario, cuyo detalle deberá facilitar al órgano contratante dentro del mismo plazo previsto para el pago.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez que sean facilitadas al órgano contratante, conforme a lo dispuesto en el presente Pliego, las cuentas relativas a la unidad contable de explotación del Complejo, incluyendo el informe de procedimientos acordados, el órgano contratante podrá verificar el cálculo del G.O.P. estimado por el adjudicatario a los efectos de determinar el importe de la renta, debiendo notificar a éste, en el plazo de diez (10) días naturales desde que le haya sido facilitada la documentación correspondiente, la regularización que en su caso proceda. El importe que resulte de la regularización deberá abonarse en el plazo máximo de veinte (20) días naturales desde la recepción de la comunicación de regularización.

A los efectos de la renta anual variable, las anualidades se corresponderán con años naturales.

Los pagos de los importes previstos en la presente Cláusula deberán realizarse mediante transferencia bancaria en la cuenta corriente que al efecto señale el órgano contratante.

Los importes anteriores no incluirán el IVA ni ningún otro impuesto que en su caso pudiera devengarse por motivo del contrato, todos los cuales deberán ser íntegramente satisfechos por el adjudicatario.

Sin perjuicio de que las rentas se fijen por periodos anuales, el devengo de las mismas se producirá diariamente por la parte proporcional, de modo tal que en el supuesto de que el contrato de arrendamiento se resolviese anticipadamente, deberá procederse a realizar la oportuna liquidación y pago por el periodo transcurrido que no haya sido facturado.

#### **CLÁUSULA 7.- DURACIÓN.**

El contrato entrará en vigor en la fecha de su formalización en documento privado.

El plazo de duración del contrato será de cuarenta (40) años a contar desde la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del Complejo por parte del órgano contratante al adjudicatario.

### **CAPÍTULO II.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.**

#### **CLÁUSULA 8.- DERECHOS DEL ADJUDICATARIO.**

El adjudicatario tendrá los siguientes derechos:

- Ser informado periódicamente por parte del órgano contratante, en tanto no haya tenido lugar la finalización total de la obra de construcción del Complejo y cuando así

lo solicite expresamente el adjudicatario, del estado y evolución de la misma..

- Disponer de la información y asistencia del órgano contratante para la correcta ejecución del contrato.
- Explotar el conjunto de las instalaciones del Complejo que comprende un hotel, un palacio de congresos y un aparcamiento, prestando sus servicios de modo continuado e ininterrumpido.
- Percibir las contraprestaciones económicas por parte de los usuarios del Complejo por los servicios que preste en el mismo.
- Mantener el equilibrio económico financiero del contrato en la forma y con la extensión prevista en el presente Pliego.

#### **CLÁUSULA 9.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.**

Constituyen obligaciones del adjudicatario:

- Iniciar la explotación del Complejo, a pleno rendimiento, en todas sus instalaciones y funcionalidades, en el plazo máximo de sesenta (60) días naturales a contar desde el día siguiente a la firma del acta de puesta a disposición del mismo a favor del adjudicatario.
- Con carácter general, explotar y gestionar el Complejo, de forma ininterrumpida y en los términos previstos en el presente Pliego y en la oferta presentada por el adjudicatario, manteniendo durante toda la vigencia del contrato los compromisos derivados de la documentación antedicha y de la normativa de aplicación.
- Cumplir estrictamente las instrucciones que emita el órgano contratante en relación con la ejecución del contrato, en los términos establecidos en el presente Pliego de Bases .
- Informar, por escrito y con la debida antelación, de las modificaciones o incidencias que puedan producirse en el servicio.
- Obtener cuantos permisos, licencias o autorizaciones resulten necesarios para la explotación del Complejo.
- Obtener la previa autorización del órgano contratante para aquellos supuestos en que se proyecten sobre la entidad adjudicataria cualesquiera operaciones de transmisión de acciones, participaciones o cuotas sobre la misma o modificaciones estructurales, susceptibles de afectar a los requisitos de capacidad y solvencia establecidos en el presente Pliego. En concreto, será preceptiva la previa autorización del órgano contratante:
  - Cuando se pretenda una transmisión o cesión de acciones, participaciones o cuotas de la entidad adjudicataria por cualquier título que implique un cambio de control respecto al existente al tiempo de presentarse la oferta y que deberá

reflejarse en la misma. A los efectos de la presente Cláusula, se entenderá que existe control cuando se esté en los supuestos del artículo 42 del Código de Comercio.

- Cuando se pretenda una modificación estructural de la entidad adjudicataria tales como fusión, absorción, escisión, cesión global o cualquier otra operación societaria o contractual que produzca un cambio de control en los términos antedichos.
- En los supuestos en que el adjudicatario sea una Unión Temporal de Empresas, cuando se pretenda cualquier variación en el porcentaje de participación en la Unión de cualquiera de los integrantes de la misma, o cuando cualquiera de los integrantes de la UTE pretenda alguna de las actuaciones señaladas en los dos puntos anteriores.
- Cualesquiera otras obligaciones o compromisos previstos en el presente Pliego, la oferta presentada por el adjudicatario, o la normativa que resulte de aplicación.

#### **CLÁUSULA 10.- DERECHOS DEL ÓRGANO CONTRATANTE.**

El órgano contratante tendrá los siguientes derechos:

- El derecho a percibir el precio previsto en el presente Pliego.
- El mantenimiento de la explotación continuada e ininterrumpida del Complejo que comprende un hotel, un palacio de congresos y un aparcamiento, pudiendo incluso, para ello, asumir directamente dicha explotación conforme a lo dispuesto en el presente Pliego.
- Marcar directrices e impartir instrucciones en relación con la ejecución del contrato, en los términos establecidos en el presente Pliego de Bases.
- Cualesquiera otros derechos que puedan derivarse de la documentación contractual o de la normativa que resulte de aplicación.

#### **CLÁUSULA 11.- OBLIGACIONES DEL ÓRGANO CONTRATANTE.**

Son obligaciones del órgano contratante las siguientes:

- Facilitar al adjudicatario, en tanto no haya tenido lugar la finalización total de la obra de construcción del Complejo, información constante sobre el estado y evolución de la misma, así como aquellas informaciones específicas que el adjudicatario solicite en relación con el desarrollo de la referida obra .
- Poner a disposición del adjudicatario la utilización del Complejo para su gestión y explotación en un plazo máximo de dieciocho (18) meses desde la formalización del contrato en documento privado.
- Otorgar al adjudicatario la protección adecuada para que pueda ejecutar el contrato

debidamente.

- Renegociar de buena fe las condiciones del contrato al objeto de restablecer el equilibrio económico-financiero del contrato, de conformidad con lo previsto en el presente Pliego.
- Las demás previstas en el presente Pliego.

**CLÁUSULA 12.- RESULTADOS DE LA EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO.**

Corresponderán al adjudicatario los resultados íntegros prósperos o adversos que se deriven de la explotación del Complejo, sin tener derecho a nada pedir ni reclamar al órgano contratante con independencia de cuál sea el resultado obtenido de la explotación. Dicha explotación deberá llevarse a cabo en los términos de la propuesta que presente el adjudicatario y conforme a las prescripciones del presente Pliego de Bases y demás instrucciones que emita el órgano contratante de conformidad con lo establecido en el referido Pliego.

**CLÁUSULA 13.- DESARROLLO Y FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DEL COMPLEJO.**

El Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca se encuentra actualmente en fase de construcción, por lo que con carácter previo a su puesta a disposición del adjudicatario deberá procederse a la finalización de las obras.

Palau de Congressos de Palma, S.A. podrá introducir, en el transcurso de las obras de construcción del Complejo, las modificaciones estéticas o técnicas en el correspondiente proyecto ejecutivo que la dirección facultativa considere necesarias, aceptando en este acto el adjudicatario dichas modificaciones, sin que las mismas generen derecho alguno a favor del mismo.

En este sentido, las posibles modificaciones habidas en el transcurso de las obras no habilitarán al adjudicatario para negarse a aceptar la puesta a disposición del Complejo. Palau de Congressos de Palma, S.A. podrá, en caso de producirse tal negativa, proceder a la resolución automática del contrato, debiendo el adjudicatario indemnizar a aquélla por los daños y perjuicios de toda clase que de tal resolución se derivaran.

Durante el periodo de desarrollo y finalización de las obras de construcción del Complejo previo a su puesta a disposición del adjudicatario, el órgano contratante facilitará el acceso del adjudicatario al Complejo con el fin de que éste pueda proceder a su equipamiento, en los términos establecidos en el presente Pliego.

**CLÁUSULA 14.- EQUIPAMIENTO DEL COMPLEJO.**

El Complejo será entregado al adjudicatario en el estado y condiciones que se detallan en presente Pliego, una vez finalizada la obra.

Al objeto de poder proceder a la explotación del Complejo en los términos previstos en la

documentación del contrato y de acuerdo con los criterios y normas de aplicación a los establecimientos de su categoría, el adjudicatario deberá, a su exclusivo cargo, dotar al Complejo de todo el equipamiento (equipos, mobiliario, instalaciones, enseres y demás objetos) y mobiliario, fijo y móvil, que resulte necesario. A estos efectos se acompaña como **Documento Anexo número 3** el Proyecto de Mobiliario del Arquitecto Sr. Francisco J. Mangado Beloqui, al cual deberá ajustarse en todo caso el adjudicatario, quien se obliga a adquirir el equipamiento contenido en el documento anexo, en los modelos y unidades que se describen, y a ubicarlo en el Complejo conforme a lo previsto en la documentación arquitectónica.

Se exceptúa de lo dispuesto en los párrafos anteriores la instalación de los elementos consistentes en (i) la señalética del Complejo y (ii) las butacas de los auditorios, cuya instalación corresponderá al órgano contratante en los términos establecidos en la documentación arquitectónica y en el Proyecto de Mobiliario que se incorpora al presente Pliego. Los elementos mencionados se encontrarán instalados al tiempo de la finalización de las obras de construcción, siendo el Complejo entregado con tales elementos ya incorporados.

En lo que se refiere a aquellos elementos del equipamiento y mobiliario no incluidos en el Proyecto de Mobiliario del Arquitecto Sr. Francisco J. Mangado Beloqui, el adjudicatario podrá adquirir aquellos de su elección que permitan la explotación del Complejo conforme a lo previsto en la documentación contractual y de acuerdo con los criterios y demás normativa de aplicación a los establecimientos de la categoría del Complejo, siempre que ello no suponga una vulneración de la documentación arquitectónica.

Será de cargo exclusivo del adjudicatario el mantenimiento, conservación y reposición de la totalidad del equipamiento, incluyendo la señalética y butacas del auditorio.

Durante el periodo previo a la puesta a disposición del Complejo al adjudicatario, el órgano contratante se compromete a facilitar, en la medida de lo posible y conforme a las prescripciones del presente Pliego, el acceso del adjudicatario al Complejo con la finalidad de que éste pueda planificar y desarrollar adecuadamente el equipamiento de las instalaciones.

El adjudicatario facilitará al órgano contratante información constante y actualizada en relación con el desarrollo del equipamiento del Complejo, pudiendo asimismo el órgano contratante solicitar, cuando lo estime oportuno, cuanta información considere precisa en relación con el referido equipamiento. En caso de estimar el órgano contratante que el equipamiento o mobiliario instalado no se ajusta a las prescripciones establecidas en el presente Pliego, en la documentación arquitectónica o, en su caso, a las normas y demás criterios aplicables a los establecimientos de la categoría del Complejo, podrá requerir expresamente al adjudicatario para que proceda a la modificación o sustitución de los elementos correspondientes, con el fin de ajustarlos a las prescripciones, normas y criterios citados.

**CLÁUSULA 15.- CONFIDENCIALIDAD.**

1. El órgano contratante no podrá divulgar la información facilitada por los licitadores que éstos hayan designado como confidencial; este carácter afecta, en particular, a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas.
2. El adjudicatario deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en el Pliego o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de quince (15) años desde el conocimiento de esa información.

**CAPÍTULO III.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO.**

**CLÁUSULA 16.- PUESTA A DISPOSICIÓN DEL COMPLEJO Y APERTURA.**

Una vez que se hayan finalizado las obras de construcción del Complejo, Palau de Congressos de Palma, S.A. convocará al adjudicatario, con una antelación de, al menos, quince (15) días naturales, para proceder a la firma del acta de puesta a disposición del Complejo.

Ambas partes firmarán un acta de puesta a disposición del Complejo, a la que se acompañará la descripción final de la obra a. Asimismo, en dicha acta se reflejará la aceptación del Complejo por parte del adjudicatario en el estado constructivo y de equipamiento en el que se le entrega, reconociendo que el mismo se encuentra en óptimas condiciones para iniciar su explotación y comprometiéndose a nada más reclamar a Palau de Congressos de Palma, S.A. a este respecto.

La firma del acta de puesta a disposición deberá producirse en el plazo máximo de dieciocho (18) meses desde la fecha de formalización del contrato en documento privado. En el supuesto de que, habiendo transcurrido dieciocho (18) meses desde la fecha de formalización del contrato en documento privado, no se hubiesen finalizado las obras de construcción del Complejo, el adjudicatario podrá solicitar la resolución del contrato, con devolución de las prestaciones que, en su caso, se hubieran entregado hasta la fecha de la resolución. El supuesto previsto en este párrafo en ningún caso dará lugar a indemnización de daños y perjuicios u otras penalidades a favor del adjudicatario.

La inauguración del Complejo y su consiguiente apertura al público deberá tener lugar en el plazo máximo de sesenta (60) días naturales a contar desde el día siguiente a la suscripción del acta de puesta a disposición.

En todo caso, con carácter previo a la inauguración, apertura e inicio de la explotación, el adjudicatario deberá obtener cuantas licencias y autorizaciones administrativas de cualquier naturaleza exijan las actividades a desarrollar.

**CLÁUSULA 17.- RIESGO Y VENTURA.**

El contrato se desarrollará en su totalidad a riesgo y ventura del adjudicatario, que no tendrá derecho a indemnización ni compensación alguna salvo por causa imputable al órgano contratante. La sola presentación de la oferta por el adjudicatario significa que éste ha estudiado detenidamente todos los documentos obrantes en el expediente contractual, y las características y funcionalidades del Complejo, y los ha considerado suficientes para formular y responder de su proposición. Asimismo, cada licitador manifiesta que tiene conocimiento y experiencia considerable en la explotación de instalaciones de las características del Complejo.

Lo anterior implica, con carácter enunciativo y no limitativo, que el adjudicatario:

- Asume el riesgo y ventura de la evolución de las condiciones financieras del mercado a lo largo del plazo de duración.
- Asume el riesgo y ventura de la evolución de la demanda de sus servicios.
- Asume los riesgos económicos y las responsabilidades de toda índole que se deriven de la explotación del Complejo.
- Se compromete y responsabiliza de la adecuada realización, a su costa, del Proyecto de explotación, programación y ejecución del Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca, Plan de Negocio, Plan económico financiero, y demás obligaciones previstas en su oferta y en el resto de documentación contractual.
- Asume la obligación de adaptar el Complejo, a su costa, y en los términos previstos en la documentación contractual, a las características técnicas y funcionales requeridas para la correcta prestación de los servicios.
- Garantiza la prestación ininterrumpida del servicio.
- Se obliga a que el Complejo disponga, durante toda la vigencia del contrato, de los recursos materiales y humanos necesarios para poder funcionar con eficacia y calidad, asumiendo a su costa los posibles errores en su oferta, así como las eventuales necesidades de recursos humanos y materiales adicionales para el adecuado desarrollo de las prestaciones objeto del presente contrato.

**CLÁUSULA 18.- OBLIGACIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO.**

Corresponderá al adjudicatario la gestión en exclusiva del Complejo, en todos sus ámbitos, y a su riesgo y ventura. Concretamente y sin perjuicio de su desarrollo posterior:

- La dirección, control y gestión del Complejo en todas sus vertientes.
- La organización y control de la gestión económico-contable de cuantas operaciones conlleva la explotación del Complejo, siguiendo criterios contables generalmente aceptados y en estricto cumplimiento de la normativa legal vigente.

- La dirección técnica de la totalidad de las actividades de publicidad y de promoción del Complejo.
- La contratación de la totalidad de servicios y suministros necesarios para el desarrollo de la actividad de palacio de congresos y hotel de cuatro estrellas superior, incluida su instalación y alta, así como el pago de los consumos correspondientes.
- La adquisición a su cargo exclusivo, del equipamiento, mobiliario y enseres que sean necesarios para la explotación del Complejo, de acuerdo con las previsiones contenidas en el presente Pliego, así como su mantenimiento, conservación y reparación.
- La selección y contratación del personal del Complejo. La dirección técnica y la formación de la totalidad del mismo en la prestación de todos los servicios propios de un palacio de congresos y de un establecimiento de hostelería con categoría mínima de hotel de cuatro estrellas superior o la equivalente que pueda resultar en el futuro en el supuesto de que se modificara el sistema de calificación.
- La dirección técnica de la totalidad de las obras que se realicen en el Complejo, en los términos que se indican en el presente Pliego, sin perjuicio de la intervención directa del órgano contratante en la supervisión de la ejecución de dichas obras.

## **CLÁUSULA 19.- OBLIGACIONES CONCRETAS DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO.**

### **1. Explotación.**

- **General:** Con carácter general, el adjudicatario deberá gestionar y explotar el Complejo: (i) de acuerdo con los niveles de calidad correspondientes a su categoría y bajo criterios de eficacia y eficiencia, (ii) con la máxima diligencia, calidad y profesionalidad, y en cumplimiento de la documentación contractual y de toda la normativa que resulte de aplicación, (iii) de conformidad con su buen saber y entender derivados de su reconocida experiencia y prestigio en el sector; y (iv) respetando, en todo caso, las instrucciones del órgano contratante, en los términos previstos en el contrato, y protegiendo y preservando los activos que configuran el Complejo.
- **Destino exclusivo:** Destinar las fincas y construcciones únicamente a las actividades propias y específicas descritas en el presente Pliego.
- **Funcionamiento del Complejo:** El Complejo deberá estar abierto al público y en pleno funcionamiento durante todo el año, de modo continuado e ininterrumpido. El adjudicatario deberá procurar atender el máximo de peticiones de eventos, participantes y usuarios, teniendo en cuenta la disponibilidad de las instalaciones del Complejo.

El adjudicatario deberá admitir la utilización del Complejo por todo usuario, en las condiciones que hayan sido establecidas, de acuerdo con los principios de igualdad,

universalidad y no discriminación, mediante el abono, en su caso, de la correspondiente tarifa.

- **Tributos:** El adjudicatario deberá satisfacer toda clase de impuestos, tasas, contribuciones especiales, arbitrios y gravámenes relativos al objeto del contrato, incluyendo tanto los que se deriven de la actividad a realizar como los relativos a los inmuebles e instalaciones.
- **Precios de explotación:** El Complejo deberá explotarse conforme a los precios establecidos en la oferta del adjudicatario, así como sus revisiones anuales.
- **Cargas y obligaciones de explotación:** Todas las cargas y obligaciones de cualquier índole que deriven de la explotación del Complejo y/o de sus instalaciones serán íntegramente responsabilidad, y de cuenta y cargo del adjudicatario.
- **Gastos de explotación:** El adjudicatario deberá abonar la totalidad de los gastos y consumos necesarios para la correcta explotación del Complejo (suministros, seguridad, vigilancia, limpieza, etc.). En relación con los suministros, corresponderá al adjudicatario la instalación y alta de los mismos, así como el abono de los consumos correspondientes.
- **Compromisos sujetos a autorización:** Con carácter general, el adjudicatario no podrá contraer compromisos relativos a la explotación del Complejo, sin previa autorización expresa y escrita en cada caso de Palau de Congressos de Palma, S.A., cuya vigencia se extienda más allá de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento o sean de duración indefinida.
- **Responsabilidad:** El adjudicatario deberá gestionar la actividad de la explotación por su cuenta y riesgo, siendo responsable directo del estado del Complejo, de las obligaciones contraídas y de los daños y perjuicios causados.

En particular, el adjudicatario indemnizará, defenderá y mantendrá indemne a Palau de Congressos de Palma, S.A. y sus consejeros, empleados, agentes y cesionarios por y frente a todas y cualesquiera reclamaciones, demandas, acciones ejecuciones, sanciones, pleitos y obligaciones (incluyendo los costes de la defensa, acuerdos extrajudiciales, apelaciones, honorarios y costes razonables de abogados y cualesquiera otros importes), en la medida en que dichas cuestiones estuvieren provocadas, relacionadas o deriven del Complejo y/o la actividad de gestión y explotación del mismo ejercida por el adjudicatario.

- **Dirección:** El adjudicatario dirigirá la totalidad de actividades correspondientes a la explotación del Complejo, asegurándose en todo momento de que sus servicios y la calidad de los mismos se correspondan con un palacio de congresos del más alto nivel y de un hotel con categoría de cuatro estrellas superior, así como haciendo todo lo que sea posible para que la rentabilidad del Complejo sea óptima.

El adjudicatario llevará a cabo sus funciones por medio de sus directivos, empleados y asesores. Deberá designar a un Director para cada una de las unidades

de explotación del Complejo, es decir, un Director del palacio de congresos y un Director del Hotel, que asumirán cada uno de ellos las funciones de gerencia de las respectivas unidades de explotación.

- **Informes anuales de desarrollo y gestión:** El adjudicatario deberá presentar los siguientes informes sobre el desarrollo y gestión del Complejo:
  - A fecha 30 de junio de cada año:
    - ✓ Informe sobre el desarrollo y gestión del Complejo correspondiente al ejercicio inmediatamente anterior, incluyendo el desglose de los aspectos relativos a las distintas unidades del Complejo.
    - ✓ Cuentas anuales aprobadas y debidamente auditadas por una firma de reconocido prestigio.
    - ✓ Cuentas relativas a la unidad contable de explotación del Complejo, incluyendo informe de procedimientos acordados con la amplitud que permita al auditor concluir sobre que la cifra del G.O.P. a los efectos del contrato ha sido razonablemente establecida conforme a los criterios contables de aplicación y a las previsiones del presente Pliego contenidas al efecto.
    - ✓ Informe sobre el desarrollo y gestión del Complejo del año corriente hasta el 1 de junio, incluyendo el desglose de los aspectos relativos a las distintas unidades del Complejo.
    - ✓ Previsión de programación de eventos para los dieciocho (18) meses siguientes.
    - ✓ Actualización del Proyecto de explotación, programación y ejecución del Complejo y Plan de Negocio y del Plan económico financiero aportados en su oferta.
  - A fecha 31 de diciembre de cada año:
    - ✓ Previsión de programación de eventos para los dos años siguientes.

## 2. Régimen de actuación.

- **Licencias y autorizaciones:** Con carácter previo al inicio de la explotación, obtener las licencias y autorizaciones administrativas que exija la naturaleza de las actividades a desarrollar. Asimismo, el adjudicatario queda obligado a la obtención de todas las licencias, permisos y autorizaciones que sean legalmente exigibles en cada momento.
- **Cumplimiento de la normativa:** El adjudicatario explotará el Complejo y sus instalaciones conforme a su naturaleza, debiendo mantenerlas de acuerdo con lo que en cada momento disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación.

- **Protección de datos:** El adjudicatario queda obligado expresamente al cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal y demás legislación concordante.

El adjudicatario se compromete a tratar los datos personales observando los principios exigibles por la legislación en materia de protección de datos, en particular los relativos a la calidad de los datos, seguridad de los mismos y deber de secreto.

- **Conocimientos y experiencia:** El adjudicatario se obliga a aplicar en el Complejo todos sus conocimientos técnicos, medios y experiencia en materia de gestión y explotación de establecimientos de esta naturaleza.
- **Cumplimiento de instrucciones:** El adjudicatario deberá cumplir diligentemente las instrucciones que le transmita el órgano contratante. Dichas instrucciones deberán ser acordes con los términos del Pliego.
- **Arrendamiento de espacios por parte del adjudicatario:**

El adjudicatario podrá, previa aprobación escrita de Palau de Congressos de Palma, S.A., suscribir todos los contratos de cesión de uso para tiendas, espacios de oficina, espacio del vestíbulo y cualquier otra zona del Complejo cuyo uso se pretendiera ceder temporalmente a terceros. En cualquier caso, la duración de los referidos contratos no podrá exceder de doce (12) meses, salvo que se autorizara expresamente una duración superior.

### 3. Calidad.

- **Control de calidad:** El Complejo deberá tener en todo momento un nivel de calidad en sus servicios e instalaciones propio de un palacio de congresos de la más alta categoría y de un hotel de cuatro estrellas superior.

El adjudicatario establecerá los sistemas necesarios para controlar y verificar la calidad de los bienes y servicios que preste u ofrezca el Complejo de conformidad con su categoría.

- **Inspección de actividad:** El adjudicatario deberá facilitar la inspección de su actividad en el Complejo que, en cualquier momento solicite el órgano contratante. El adjudicatario deberá realizar asimismo, a su cargo, las auditorías de toda índole que el órgano contratante le requiera razonadamente.

### 4. Obligaciones contables.

- **Contabilidad y registros:** El adjudicatario llevará y confeccionará la contabilidad y los registros exigidos por las leyes, de conformidad con las disposiciones administrativas, fiscales, laborales y de seguridad social y cualesquiera otras que resulten aplicables. Asimismo, llevará una contabilidad separada en relación con la explotación del Complejo. En dicha contabilidad constarán, con el debido desglose, los aspectos relativos a las diferentes unidades que integran el Complejo, con

información económico-financiera suficiente y que permita obtener y validar el G.O.P. a efectos de la determinación de la renta.

- **Acceso y verificación de libros:** El adjudicatario facilitará en todo momento al órgano contratante el acceso, así como, en su caso, la verificación de los libros contables relativos a la explotación del Complejo. En todo caso, las cuentas anuales del adjudicatario deberán estar auditadas por una firma de reconocido prestigio.
- **Acceso a los libros y registros:** Los libros contables y otros registros relativos o que reflejen los resultados de la explotación del Complejo estarán a disposición de Palau de Congressos de Palma, S.A. en todo momento para su examen, auditoría, inspección y copia. Tras la expiración del contrato, todos los libros se entregaran a Palau de Congressos de Palma, S.A., a fin de garantizar la continuidad ordenada en la explotación del Complejo.

#### 5. Acción comercial.

- **Acción comercial:** El adjudicatario organizará, coordinará, implantará y supervisará todas las acciones y medios comerciales, publicitarios y promocionales del Complejo.
- **Red comercial:** En el supuesto de que el adjudicatario forme parte de una red de ventas, deberá incluir el Complejo en la misma y en sus planes de comercialización. Asimismo, el adjudicatario quedará obligado a incluir el Complejo en sus campañas y elementos publicitarios, obligándose a promocionar el Complejo mediante su mención en los catálogos que se entregan al público. En particular y respecto al hotel, el adjudicatario deberá integrarlo, en su caso, en la central de reservas de que disponga éste o su grupo empresarial para la comercialización de los otros establecimientos cuya gestión y explotación tenga encomendada, pudiendo el hotel beneficiarse de dichos servicios centralizados.

#### 6. Cuidado y conservación de los bienes e instalaciones del Complejo.

- **Cuidado y labor de policía:** Cuidar del buen orden, limpieza y de la calidad del Complejo y de su uso, pudiendo dictar las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía que correspondan al órgano contratante. Igualmente, el adjudicatario responderá de la vigilancia del Complejo, así como de los bienes que haya en el mismo. El adjudicatario tendrá la obligación de adscribir, con carácter permanente, personal de vigilancia en el Complejo hasta la extinción del contrato.
- **Comprobación anual de instalaciones:** El órgano contratante, por medio de técnico que designe, comprobará anualmente, durante la vigencia del presente contrato, el estado de las instalaciones del Complejo y el cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario, pudiendo dictar a tal efecto las instrucciones que resulten oportunas.
- **Medidas previas a la finalización del contrato:** Para garantizar el perfecto estado de uso y conservación de las instalaciones y materiales del Complejo, en el momento de devolución de los mismos al órgano contratante, éste podrá adoptar

cuantas medidas estime oportunas durante los dos años anteriores a la finalización de la vigencia del contrato, siempre que no perjudiquen económicamente al adjudicatario.

## 7. Denominación y signos distintivos.

- **Signos distintivos exclusivos:** Durante todo el tiempo de vigencia del contrato, el Complejo y sus elementos individualmente considerados, deberán funcionar y girar bajo los signos distintivos (entendiendo por tales a efectos de este contrato, nombres comerciales, marcas, logotipos, emblemas, diseños, etiquetas, señales, signos, símbolos, denominaciones y análogos) que se reproducen en el Manual de Estilo Palau de Congressos de Palma, S.A. que se incorpora como **Documento Anexo número 4** y de conformidad con los criterios establecidos en el Proyecto de Mobiliario del arquitecto Sr. Francisco J. Mangado Beloqui.

A dichos efectos, el adjudicatario quedará autorizado, exclusivamente durante el plazo de vigencia del contrato, a la utilización de los mismos. Dicha autorización es temporal y no conferirá al adjudicatario ninguna facultad distinta a la de utilizar dichos signos en el marco del contrato. En consecuencia, a la finalización del presente contrato, sea cual fuere su causa, el adjudicatario cesará inmediatamente en la utilización de tales derechos, obligándose a remover los signos distintivos y suprimirlos de sus folletos, páginas web y demás soportes.

Los signos distintivos anteriores serán propiedad exclusiva del órgano contratante, y habrán de utilizarse en todas las actividades relacionadas con el Complejo, o de cualquiera de sus elementos individualmente considerados.

El único rótulo exterior que podrá lucir el Palacio de Congresos es el previsto para la entrada de dicho edificio en el Proyecto de Mobiliario. El adjudicatario podrá poner en el edificio del Hotel un rótulo exterior con su marca comercial, quedando sujeta a la previa aprobación del órgano contratante la ubicación, tamaño y demás características.

Finalizado el presente contrato, no podrán realizarse nuevos usos de los signos del adjudicatario para la identificación del Complejo y los elementos del mismo, pasando éstos a ser identificados con los signos reproducidos en el citado Documento Anexo número 4, u otros que estime oportunos el órgano contratante. La remoción de los signos identificativos del adjudicatario será obligación de éste, quien deberá llevarla a cabo previamente a la entrega del Complejo y correr con los gastos que suponga la misma.

- **Utilización de los signos distintivos:** Deberán utilizarse los signos distintivos anteriormente descritos en todas las actividades, servicios e instalaciones del Complejo.

El personal que preste sus servicios en el hotel podrá lucir en sus uniformes los signos identificativos del adjudicatario. No obstante, en el caso del palacio de congresos, se requerirá la previa autorización del órgano contratante.

En todo caso, el programa para el uso de los signos distintivos deberá ser considerado en sede del Órgano de Coordinación previsto en el presente Pliego, y aprobado expresamente por el órgano contratante.

## **CLÁUSULA 20.- MANTENIMIENTO Y OBRAS DEL COMPLEJO.**

### **1. General.**

Corresponderá al adjudicatario ejecutar a su cargo la totalidad de las tareas de mantenimiento, conservación, reparación, sustitución y reposición de los edificios, instalaciones y equipamientos del Complejo, que sean precisos para mantener éstos en condiciones óptimas de utilización durante toda la vigencia del contrato y en perfecto estado de conservación.

Asimismo, a lo largo de la vigencia del contrato, el adjudicatario deberá adecuar, reformar y modernizar el Complejo para adaptarlo a las características técnicas y funcionales requeridas para la correcta prestación de los servicios, y a fin de que éstos puedan ser desarrollados adecuadamente conforme a las exigencias económicas y las demandas sociales.

El adjudicatario deberá mantener el Complejo de conformidad con lo que, en cada momento y según el progreso de la ciencia, disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras, y de seguridad de los usuarios, que resulta de aplicación.

Las tareas antedichas y cualesquiera demás obras de cualquier naturaleza que se lleven a cabo en el Complejo serán de cuenta y cargo exclusivo del adjudicatario. Finalizado el contrato, la totalidad de las obras realizadas revertirán en el órgano contratante, sin que deba satisfacer penalidad ni compensación alguna por dicho motivo.

Corresponderá al adjudicatario la obtención de cuantas licencias y permisos sean necesarios para la realización de las obras. El órgano contratante se obliga a colaborar en lo que sea menester a los efectos anteriores.

Todas las obras y actuaciones que se realicen deberán respetar el Proyecto Básico, el Proyecto de Ejecución, y demás documentación arquitectónica del Complejo elaborada por el arquitecto Sr. Francisco J. Mangado Beloqui. En cualquier caso, no se permitirá al adjudicatario realizar cualquier tipo de obra, reforma o modificación del edificio, ni estructural, ni funcional, ni formal, incluidos materiales y acabados, que afecte al diseño y concepción original del mismo, sin autorización previa y expresa del órgano contratante.

### **2. Mantenimiento.**

El adjudicatario se encargará del mantenimiento del Complejo, (instalaciones, equipamiento, enseres y demás objetos de cualquier naturaleza), para lo cual incluirá en el presupuesto anual el Plan de Mantenimiento (elaborado sobre la base de su experiencia y teniendo en cuenta la vida útil de las instalaciones y totalidad de elementos del Complejo necesarios para su explotación) para el ejercicio siguiente y, de

conformidad con el mismo, organizará y supervisará la realización de las reparaciones y reposiciones que exija el normal funcionamiento del Complejo.

### **3. Obras de conservación, reforma o mejora.**

El adjudicatario, cada vez que lo estime conveniente u oportuno, someterá a la aprobación del órgano contratante un proyecto de obras para la conservación, reforma o mejora del Complejo o de sus instalaciones, incluyendo el presupuesto estimativo de las mismas. En cualquier caso, dichos proyectos precisarán de la aprobación expresa por escrito del órgano contratante y serán de cuenta y cargo exclusivo del adjudicatario.

### **4. Obras extraordinarias.**

El adjudicatario podrá llevar a cabo obras urgentes y que, por consiguiente, no hayan sido objeto de solicitud de autorización, que fueran necesarias por cuanto no realizarlas pudiere poner en peligro a personas. En todo caso, deberá contar con todos los permisos y licencias necesarias para la realización de dichas obras e informar inmediatamente al órgano contratante sobre las mismas.

### **5. Inspección del Complejo.**

El órgano contratante, en cualquier momento, podrá realizar inspecciones del estado de conservación, funcionamiento y mantenimiento del Complejo, sus instalaciones y mobiliario. Realizadas las mismas, el órgano contratante levantará acta de su resultado detallando, en su caso, las reparaciones y reposiciones que deberá efectuar el adjudicatario y estableciendo los plazos para su ejecución o reposición.

### **6. Daños o destrucción del Complejo.**

Si el Complejo o cualquier parte del mismo resultare dañado o destruido en cualquier momento o momentos durante la ejecución del contrato por un incendio, siniestro o cualquier otra causa, el adjudicatario quedará obligado a restituir esencialmente al Complejo al estado en que se encontrare inmediatamente antes de dichos daños o destrucción. Si el adjudicatario no comenzare dicha restitución en el plazo de noventa (90) días tras el incendio u otro siniestro o, después de que hubiere comenzado la restitución no la finalizare de forma diligente, Palau de Congressos de Palma, S.A. podrá, a su elección, resolver el contrato mediante notificación escrita al adjudicatario.

## **CLÁUSULA 21.- COMERCIALIZACIÓN TRANSITORIA.**

**1.** Habida cuenta del alto grado de anticipación con la que los usuarios programan y contratan los servicios propios de un Complejo de las características del Palau de Congressos Palma de Mallorca, y al objeto de posibilitar que el adjudicatario pueda proceder desde el momento inicial a la explotación del Complejo obteniendo el máximo rendimiento del mismo, el órgano contratante ha venido hasta la fecha promocionando, comercializando y contratando los distintos servicios del mismo.

El adjudicatario se obliga a continuar de buena fe las negociaciones iniciadas por el órgano contratante en relación con la comercialización del Complejo, así como a aceptar, asumir y

dar cumplimiento a la totalidad de los servicios en los términos contratados, en su caso. A los efectos anteriores, el órgano contratante informará al adjudicatario en el momento de la formalización del contrato de los contactos habidos en relación con la comercialización del Complejo y de los compromisos que en su caso se hayan asumido al respecto.

2. Sin perjuicio de la asunción de los servicios contratados a los que se refiere el apartado anterior, el adjudicatario deberá iniciar la plena comercialización y promoción del Complejo desde la fecha de formalización del contrato, bajo su exclusiva responsabilidad y en los términos establecidos en el presente Pliego y demás documentación contractual.

#### **CLÁUSULA 22.- PERSONAL.**

El adjudicatario aportará el personal necesario y suficiente para la realización del objeto del contrato.

Todo el personal que ejecute el contrato dependerá únicamente del adjudicatario, sin que entre el personal o el adjudicatario y el órgano contratante se genere ningún vínculo de dependencia funcional o laboral.

Serán responsabilidad exclusiva del adjudicatario las obligaciones laborales y de Seguridad Social dimanantes de la ejecución del presente contrato. En todo caso, el órgano contratante tendrá la facultad de requerir al adjudicatario en cualquier momento para que le acredite el cumplimiento de sus obligaciones antedichas.

#### **CLÁUSULA 23.- PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.**

El empresario que resulte adjudicatario deberá cumplir estrictamente con aquello que dispone la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y sus disposiciones de desarrollo o complementarias y cuantas otras normas, legales o convencionales, contengan prescripciones relativas a la adopción de medidas preventivas en el ámbito de las actividades a realizar en virtud del contrato.

En particular, con carácter previo a la formalización del contrato, el adjudicatario deberá acreditar la modalidad de prevención que se efectúa en la empresa licitadora. En caso de que se trate de un servicio de prevención ajeno, facilitará copia del contrato con la empresa que le preste dicho servicio de prevención. En caso de que se efectúe por la propia empresa, se aportará copia de la auditoría legal que obligatoriamente debe realizarse.

Asimismo, durante la ejecución del contrato y en cumplimiento del deber de protección, el adjudicatario deberá garantizar la seguridad y salud de los trabajadores a su servicio en todos los aspectos relacionados con su trabajo. A tal efecto, en el marco de sus responsabilidades, el empresario realizará la prevención de riesgos laborales mediante la adopción de cuantas medidas sean necesarias para la seguridad y salud de los trabajadores, estableciendo para ello la organización y los medios necesarios.

El adjudicatario, con carácter previo a la formalización del contrato y conforme a lo

establecido en el Pliego de Bases, deberá entregar al órgano contratante la siguiente documentación relativa a prevención de riesgos laborales:

- a) Evaluación de los riesgos de la actividad que se realizará.
- b) Protocolo de actuación en caso de emergencia.

Asimismo en el supuesto que el adjudicatario procediera a subcontratar parte de su actividad en el Complejo, se responsabilizará de llevar a cabo la coordinación de actividades preventivas de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

#### **CLÁUSULA 24.- SUBCONTRATACIÓN Y CESIÓN.**

**1.** Atendiendo a la naturaleza y condiciones de este contrato, el adjudicatario no podrá ceder a un tercero los derechos y obligaciones del mismo sin previa autorización del órgano contratante. Para que pueda producirse la cesión, deberán cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 226 del TRLCSP.

**2.** Sin perjuicio de lo anterior, el adjudicatario podrá encargar o concertar la explotación de actividades o servicios accesorios a la explotación del Complejo a terceras personas, siempre y cuando se cumpla con los requisitos que a continuación se relacionan:

- (i) El adjudicatario deberá preavisar por escrito al órgano contratante de su intención de suscribir un contrato con un tercero en relación con la explotación de actividades o servicios accesorios a la explotación del Complejo, con una antelación de, al menos, quince (15) días naturales a la suscripción del contrato en cuestión. Una vez suscrito el contrato, el adjudicatario deberá entregar copia del mismo al órgano contratante en los diez (10) días naturales siguientes a la firma.
- (ii) Cualquier contrato que celebre el adjudicatario deberá otorgarse por escrito y limitar su vigencia, como máximo, a la duración del presente contrato;
- (iii) Los contratos que formalice el adjudicatario con terceros deberán contener una cláusula en la que expresamente se manifieste que éstos no tienen ningún derecho frente al órgano contratante;
- (iv) Los terceros subcontratistas quedarán obligados sólo frente al adjudicatario, quien asumirá la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente al órgano contratante;
- (v) Los terceros subcontratistas quedarán, asimismo, sujetos al cumplimiento escrupuloso de las obligaciones fijadas para el adjudicatario y, en particular, quedarán sujetos a la obligación de actuar con la máxima diligencia, calidad y profesionalidad y a mantener la categoría y calidad del Complejo;
- (vi) La extinción del presente contrato implicará, automáticamente, la extinción de cualquier contrato que se hubiese celebrado con terceros. Los contratos que formalice el adjudicatario con terceros deberán contener en todo caso una cláusula

que recoja expresamente esta circunstancia; y,

- (vii) Los contratos deberán prever que los bienes y materiales afectos al presente contrato puedan revertir en condiciones normales de utilización, libres de cargas y cualquier tipo de gravamen, y sin coste para el receptor.

**CLÁUSULA 25.- MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.**

La ejecución del contrato se desarrollará a riesgo y ventura del adjudicatario. No obstante lo anterior, el régimen económico del presente contrato deberá mantener las condiciones de equilibrio económico-financiero en los términos considerados para su adjudicación, teniendo en cuenta el interés general y el interés del adjudicatario, de conformidad con lo previsto en la presente Cláusula y de acuerdo con la legislación vigente.

El adjudicatario y el órgano contratante se comprometen a renegociar de buena fe las condiciones del contrato al objeto de restablecer el equilibrio económico-financiero del contrato en beneficio de la parte que corresponda, única y exclusivamente, en los siguientes supuestos:

- Cuando razones de interés público apreciadas por el órgano contratante hagan necesaria o conveniente la modificación de las condiciones de gestión y explotación establecidas en el presente Pliego.
- Cuando causas de fuerza mayor, definidas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 231 TRLCSP, o actuaciones del órgano contratante determinaran de forma directa la ruptura esencial de la economía del contrato.

**CLÁUSULA 26.- SECUESTRO DE LA EXPLOTACIÓN**

1. Si el adjudicatario no pudiese hacer frente, temporalmente, y con grave daño a la explotación del Complejo por causas ajenas al mismo o incurriese en un incumplimiento grave de sus obligaciones que pusiera en peligro dicha explotación, el órgano contratante podrá proceder al secuestro de la explotación.

A dichos efectos, en sede del Órgano de Coordinación aquí previsto, el representante del órgano contratante notificará al adjudicatario su intención de proceder al secuestro de la explotación de no proceder éste, dentro del plazo que se le fije, a corregir la deficiencia. En el supuesto de que no se hubiesen corregido los extremos indicados en el plazo conferido al efecto, el órgano contratante podrá proceder al secuestro de la explotación.

2. Efectuado el secuestro, corresponderá al órgano contratante la explotación directa del Complejo y la percepción de los ingresos de la explotación, pudiendo utilizar el mismo personal y material del adjudicatario. El órgano contratante designará uno o varios interventores que sustituirán plena o parcialmente al personal directivo del adjudicatario. La explotación del Complejo se efectuará por cuenta y riesgo del adjudicatario, a quien se devolverá, al finalizar el secuestro, con el saldo que resulte después de satisfacer todos los gastos, incluidos los honorarios de los interventores, y deducir, en su caso la cuantía de las

indemnizaciones que procedan.

3. El secuestro tendrá carácter temporal y su duración será la que determine el órgano contratante sin que pueda exceder, incluidas las posibles prórrogas, de tres años. Cuando resultara acreditada la desaparición de las causas que hubiera motivado el secuestro y el adjudicatario justificase estar en condiciones de proseguir la normal explotación del Complejo, el órgano contratante procederá a levantar el secuestro. Transcurrido el plazo fijado para el secuestro sin que el adjudicatario haya garantizado la asunción completa de sus obligaciones, el contrato quedará resuelto por incumplimiento del adjudicatario.

#### **CLÁUSULA 27.- INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO.**

El incumplimiento de las obligaciones del adjudicatario dará lugar a la imposición de las penalizaciones previstas en la presente Cláusula, sin perjuicio de la obligación de resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubiesen ocasionado.

Los incumplimientos del adjudicatario se clasifican en graves y leves.

##### **1. Incumplimientos graves:**

El adjudicatario deberá responder en los términos que se indican posteriormente de cualquier incumplimiento grave de las obligaciones surgidas del presente contrato. Entre otros posibles, se considerará que tienen tal naturaleza, los siguientes incumplimientos:

- a) Incumplimiento del plazo para el inicio de la explotación, salvo que dicho incumplimiento se deba exclusivamente a causas imputables a la Administración, en cuyo caso no procederá la aplicación de penalidad alguna.
- b) No respetar las especificaciones de prestación y calidad debidas, más allá de los márgenes aceptables.
- c) No garantizar la adecuación del equipamiento técnico y demás instalaciones y equipos complementarios a las normas de imagen corporativa y de cualquier otro tipo establecidas o que, eventualmente se establezcan, por Palau de Congressos de Palma, S.A.
- d) Obstrucción de las tareas de inspección general de la explotación y desobediencia a las órdenes impartidas por escrito.
- e) Incumplimiento de las obligaciones relativas a la constitución o actualización de las garantías.
- f) Suspensión de la explotación del Complejo o de alguna de las unidades del mismo: en caso de por causas imputables al adjudicatario se suspendiera la explotación del Complejo o de alguna de las unidades del mismo se le impondrá una penalidad de 5.000 € diarios.
- g) Incumplimiento del régimen de subcontratación.
- h) El incumplimiento de cualesquiera otros compromisos asumidos en la oferta que por

su naturaleza o consecuencias tengan la consideración de graves.

- i) La falta de contratación de los seguros requeridos o encontrarse en situación de impago de las primas debidas por ellos.
- j) No llevar los adecuados controles de gastos y costes de la actividad para que el órgano contratante pueda conocer el estado financiero del contratista en cualquier momento del período de explotación.
- k) El incumplimiento de cualquiera de las normas del presente expediente que ponga en peligro la seguridad de las personas o cosas.
- l) No solicitar y obtener alguna de las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarias para la ejecución del contrato.
- m) La falta de puesta a disposición de los medios, servicios, personal y equipos requeridos para la realización del presente contrato.
- n) No informar, por escrito y con la debida antelación de las modificaciones o incidencias en el servicio.
- o) La falta de cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones de información previstas en la documentación contractual.
- p) Negligencia en el cumplimiento de las normas de policía y seguridad. Incumplir de forma grave la normativa que afecte al uso del edificio así como las instrucciones que regulen el mismo.
- q) La difusión de cualquier tipo de información que pudiera perjudicar a la imagen de la ciudad.
- r) El incumplimiento por parte del adjudicatario de la realización de auditorías o informes de procedimientos acordados periódicos.
- s) Incurrir en cuatro incumplimientos leves.

## **2. Incumplimientos leves:**

El adjudicatario deberá responder en los términos que se indican posteriormente de cualquier incumplimiento leve de las obligaciones surgidas del presente contrato. Se considerará que tienen tal naturaleza, aquellos incumplimientos que no tengan la condición de graves, y entre otros posibles, los siguientes:

- a) No mantener y conservar todas las infraestructuras y material en un estado idóneo llevando a cabo las reparaciones que sean necesarias, en el caso que esta falta de conservación no implique riesgo alguno para la seguridad y correcta prestación del servicio.
- b) El incumplimiento de las labores de mantenimiento o reparación, siempre que la falta de realización de las mismas no hubiese implicado riesgo alguno para la seguridad y correcta prestación del servicio.
- c) La falta de respeto de los empleados del Complejo a los usuarios del mismo.

- d) Se considerarán igualmente incumplimientos leves todos los demás incumplimientos del concesionario que no sean calificados como graves conforme a lo previsto en el apartado anterior, siendo la enumeración realizada en el mismo de carácter ejemplificativo y no limitativo.

### **3. Penas:**

Los incumplimientos del adjudicatario podrán ser penalizados como sigue:

- a) Los incumplimientos leves: pena de 7.500 Euros.
- b) Los incumplimientos graves: pena de 15.000 Euros.

El importe de las penalizaciones previstas en los distintos apartados de la presente Cláusula se actualizará anualmente de acuerdo con el índice de precios al consumo.

### **CLÁUSULA 28.- SEGUROS.**

El adjudicatario deberá obtener y mantener en vigor y al corriente de pago, durante todo el plazo de vigencia del contrato, con una compañía de seguros de primer orden, las pólizas de seguro que resulten necesarias para cubrir de modo suficiente en cada momento, los riesgos inherentes a la ejecución del presente contrato, y que cubran por tanto la explotación del Complejo -incluidos los riesgos del personal que presten servicios en el mismo- así como el edificio y sus instalaciones.

En consecuencia, dichos seguros deberán cubrir, entre otros: (i) los daños que pudieran causarse al edificio o sus instalaciones, tanto por terceros como por el personal que preste servicios en el Complejo; (ii) los daños que pudieran producirse por la ejecución del contrato (incluyendo entre otros aquellos derivados de la ocupación del edificio, el funcionamiento de las instalaciones y el desarrollo de la actividad) a las personas o a sus bienes; y (iii) cualesquiera otros que resulten necesarios o convenientes conforme a los usos del sector o la normativa de aplicación.

Serán por cuenta exclusiva del adjudicatario cualesquiera importes que deban satisfacerse en relación con dichos seguros así como las indemnizaciones que en su caso hubieran de satisfacerse (a modo de ejemplo, importe de las franquicias y de los siniestros en la cuantía que supere los límites que se establezcan en las pólizas, indemnizaciones a terceros y daños no cubiertos por las pólizas).

Con carácter previo a su suscripción, deberán estudiarse en sede del Órgano de Coordinación las propuestas de póliza que se pretende contratar, las cuales deberán ser aprobadas, previamente a su contratación, por el órgano contratante, quien podrá dar las instrucciones al respecto que estime oportunas para asegurar el cumplimiento de la obligación de aseguramiento. Una vez suscritas las pólizas correspondientes, el adjudicatario facilitará al órgano de contratación copia de las mismas, así como de cualquier modificación o actualización que tenga lugar en relación con aquéllas, las cuales deberán ser también previamente aprobadas por el órgano contratante.

**CLÁUSULA 29.- RESPONSABILIDAD.**

El adjudicatario será responsable de todos los daños y perjuicios, directos e indirectos, que se causen a cualquier persona, propiedad, o servicio público o privado, como consecuencia, directa o indirecta, de su acción u omisión, o la del personal a su cargo, debiendo indemnizar los daños a terceros y al órgano contratante ocasionados por la ejecución del contrato (incluyendo los causados por el edificio o sus instalaciones). El adjudicatario se obliga a mantener indemne al órgano contratante de cualquier reclamación por los daños antedichos.

El adjudicatario asimismo deberá responsabilizarse, manteniendo plenamente indemne al órgano contratante, de cualquier otra responsabilidad que se impute al Complejo, sin perjuicio de que en su caso pudiera repercutir al tercero que corresponda (entre otros, eventuales usuarios) dicha responsabilidad.

El adjudicatario será responsable ante el órgano contratante de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable único frente a éstos de las mismas consecuencias.

**CAPÍTULO IV.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO.**

**CLÁUSULA 30.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.**

1. La terminación del contrato podrá tener lugar en los siguientes supuestos:

- a) Por el transcurso de la duración prevista.
- b) Por la muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista, o la pérdida sobrevenida de los requisitos para contratar con la Administración.
- c) Cuando se produzca cualquiera de las circunstancias previstas en la Cláusula 9 para las cuales se exige previa autorización del órgano contratante sin contar con la referida autorización.
- d) Por mutuo acuerdo entre el órgano contratante y el adjudicatario.
- e) Por el incumplimiento en más de dos (2) meses de la fecha fijada para la apertura al público del Complejo, a pleno rendimiento, en todas sus instalaciones y funcionalidades, salvo que dicho incumplimiento derivara exclusivamente de causas imputables a la Administración.
- f) Por la demora en el pago de las rentas y/o del canon inicial por un periodo superior a tres (3) meses.

- g) Por el incumplimiento de las obligaciones esenciales del contrato. Se entenderá que revisten tal carácter, en todo caso y sin perjuicio de cualquier otra que atendidas las circunstancias merezca tal calificación, las siguientes:
- El incumplimiento de los niveles de calidad requeridos conforme al presente Pliego.
  - El incumplimiento de las obligaciones asumidas en oferta del adjudicatario, entre otros, en el Proyecto de explotación, programación y ejecución del conjunto del palacio de congresos y hotel anejo, el Plan de Negocio y el Plan económico financiero.
  - Obstrucción de las tareas de inspección general de la explotación y desobediencia a las órdenes impartidas por escrito.
  - La falta de contratación de los seguros requeridos o encontrarse en situación de impago de las primas debidas por ellos.
  - El incumplimiento de cualquiera de las normas del presente expediente que ponga en peligro la seguridad de las personas o cosas.
  - No solicitar y obtener alguna de las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarias para la ejecución del contrato.
  - La falta de puesta a disposición de los medios, servicios, personal y equipos requeridos para la realización del presente contrato.
  - Negligencia en el cumplimiento de las normas de policía y seguridad. Incumplir de forma grave la normativa que afecte al uso del edificio así como las instrucciones que regulen el mismo.
- h) Por la suspensión de la explotación del Complejo, o de cualquiera de los elementos del mismo (hotel y palacio de congresos) por un periodo superior a siete días naturales, salvo expresa autorización del órgano contratante para dicha suspensión.
- i) Transcurrido el cuarto año de vigencia del contrato, por la infraexplotación del Complejo por un periodo de seis meses sin causa justificada. Se entenderá que se ha producido una infraexplotación del Complejo en los siguientes casos:
- Cuando durante un semestre natural se produzca un descenso de la ocupación de cualquiera de las unidades que integran el Complejo en un porcentaje igual o superior al 20% de la tasa media de ocupación de cada una de dichas unidades durante el mismo semestre de los cuatro (4) ejercicios inmediatamente anteriores a aquél en que se produzca el descenso.
  - Cuando durante un semestre natural se produzca un descenso de la ocupación de todas las unidades que integran el Complejo en un porcentaje igual o superior al 10% de la tasa media de ocupación de cada una de dichas unidades durante el mismo semestre de los cuatro (4) ejercicios inmediatamente anteriores a aquél en que se produzca el descenso.

- j) Por la imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados o la posibilidad cierta de producirse una lesión grave al interés público de continuarse ejecutando la prestación en esos términos.
- k) Por el incumplimiento del adjudicatario de la obligación de confidencialidad respecto de la información que, no siendo pública o notoria, haya tenido acceso por motivo de la ejecución del presente contrato.

2. Salvo en los supuestos previstos los apartados a) y d) del apartado anterior, en los supuestos de terminación del contrato, será incautada la garantía al contratista y adicionalmente éste deberá indemnizar al órgano contratante por los daños y perjuicios ocasionados.

No procederá la aplicación de las penalidades por incumplimiento del adjudicatario establecidas en la Cláusula 27 en los supuestos en los que, ante el incumplimiento producido, el órgano contratante opte por proceder a la terminación del contrato, sin perjuicio de la indemnización a cargo del adjudicatario de los daños y perjuicios ocasionados al órgano contratante como consecuencia del incumplimiento.

### **CLÁUSULA 31.- EFFECTOS DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.**

Extinguido el presente contrato por cualquier causa, incluida la finalización del plazo contractual, el adjudicatario deberá cesar en la gestión del Complejo, dejándolo, con todos sus elementos accesorios y anejos, en correcto estado de uso.

Si alguna de las licencias necesarias para la explotación del Complejo fuere titularidad del adjudicatario a la extinción del contrato, éste se obliga, a solicitud de Palau de Congressos de Palma, S.A., a revertir su titularidad a ésta última o a quien ésta designe, realizando para ello las gestiones oportunas ante los órganos administrativos correspondientes, y debiendo el adjudicatario sufragar íntegramente cualesquiera costes y gastos derivados de dicho extremo.

Asimismo, extinguido el contrato revertirán en el órgano contratante sin coste alguno para el mismo todos los derechos sobre el Complejo cedidos al adjudicatario así como la totalidad del equipamiento, mobiliario, enseres y demás elementos necesarios para su explotación, excepto los pasivos que se deriven de la misma. Para ello se levantará la correspondiente acta de reversión en presencia del adjudicatario, en la fecha que designe el órgano contratante, previa notificación al adjudicatario con un plazo de antelación de, al menos, cinco (5) días naturales. Las obras, instalaciones y mobiliario deberán estar en el estado de conservación y funcionamiento adecuados, y libres de cargas y gravámenes.

Tendrán carácter de bienes reversibles todos aquellos, ya sean de carácter corporal o incorporal, que sean necesarios para la prosecución de la explotación del Complejo así como aquellos que, por estar incorporados al inmueble o instalaciones, no puedan separarse sin quebrantamiento o deterioro del Complejo.

En dicha acta de reversión se describirá el estado de conservación y funcionamiento de los bienes revertidos, sirviendo ésta como base para posibles reclamaciones que se pudieran efectuar al adjudicatario por los deterioros observados.

Asimismo, comprobado el estado de conservación y funcionamiento de los bienes objeto de reversión y la remoción de los signos identificativos del adjudicatario, y deducido, en su caso, previa tasación pericial, el importe de las reparaciones o sustituciones que se deban efectuar, se devolverá al adjudicatario el remanente de la garantía prestada. En el supuesto de que la garantía no alcanzase a cubrir el importe de las reparaciones o sustituciones a realizar, se reclamará al adjudicatario el débito no cubierto por la garantía, concediéndole al efecto un plazo de quince (15) días naturales.

En cualquier caso, la devolución de la garantía o de su saldo deberá efectuarse en el plazo máximo de un (1) año desde la fecha de formalización del acta de reversión.

Extinguido el contrato, la entidad contratante pasará a ocupar, sin solución de continuidad, las instalaciones objeto de reversión, extinguiéndose los derechos reales y personales que pudieran ostentar terceras personas frente al adjudicatario.

### **CLÁUSULA 32.- ÓRGANO DE COORDINACIÓN.**

Para la coordinación de la ejecución de las prestaciones previstas en el presente contrato, se designará un órgano de coordinación común integrado por cuatro miembros, dos de ellos designados por el órgano contratante y los otros dos designados por la entidad adjudicataria.

Adicionalmente, formará parte del órgano de coordinación, en condición de secretario y sin derecho a voto, un representante de Palau de Congressos de Palma, S.A. designado por ésta.

La Presidencia del órgano de coordinación corresponderá a uno de los representantes designados por el órgano contratante. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de producirse un empate en las votaciones que tengan lugar en el seno del órgano de coordinación.

El adjudicatario y el órgano contratante deberán designar y comunicar a la otra parte, en el plazo máximo de siete (7) días naturales a contar desde la formalización del contrato, la identidad de sus correspondientes representantes, con facultades suficientes, que tendrán la condición de interlocutores para la ejecución del contrato.

Cualquiera de las partes podrá sustituir sus representantes notificándoselo a la otra, con antelación suficiente.

El órgano de coordinación se reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral.

Las decisiones de coordinación habrán de tener constancia documental suficiente, suscrita por todos los interlocutores.

Entre las funciones de los representantes estará la de transmitir y recibir, según corresponda, las instrucciones de obligado cumplimiento que procedan del órgano contratante.

**CLÁUSULA 33.- JURISDICCIÓN.**

Las controversias puedan surgir entre las partes en relación con el presente Pliego y con el contrato hasta su extinción serán resueltos por el órgano competente de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación.

**CAPÍTULO V.- LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.**

**CLÁUSULA 34.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.**

La selección del adjudicatario se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento establecido en el presente Pliego, atendiendo a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación.

El procedimiento estará abierto a todos aquellos licitadores que deseen presentar ofertas reuniendo los requisitos de este Pliego y tendrá por objeto la selección de la oferta que resulte económicamente más ventajosa de acuerdo con los criterios establecidos en el presente Pliego.

**CLÁUSULA 35.- ACTUACIONES PREVIAS.**

**1. Publicidad de la licitación.**

El órgano contratante publicará en relación con el presente procedimiento un anuncio de licitación. El anuncio de licitación se publicará en el Diario Oficial de la Unión Europea, en el Boletín Oficial del Estado y en el Boletín Oficial de las Illes Balears, precediendo el anuncio en el DOUE a cualquier otra publicidad.

Asimismo, el anuncio de licitación se publicará a través de la página web de Palau de Congressos de Palma, S.A., en la dirección [www.pcongressosdepalma.com](http://www.pcongressosdepalma.com), así como en las páginas web del Ayuntamiento de Palma de Mallorca ([www.palmademallorca.es](http://www.palmademallorca.es)) y del Govern de les Illes Balears ([www.caib.es](http://www.caib.es)).

**2. Documentación disponible para los licitadores.**

El órgano contratante pondrá a disposición de los licitadores, en sus dependencias situadas en la calle Joan Maragall, 36 - Local 6 - 1er, Edifici Marina de Portitxol, 07006 Palma, y a través de su página web [www.pcongressosdepalma.com](http://www.pcongressosdepalma.com) y de las páginas web del Ayuntamiento de Palma de Mallorca ([www.palmademallorca.es](http://www.palmademallorca.es)) y del Govern de les Illes

Balears (www.caib.es), según se detalla a continuación, la siguiente documentación relativa al presente contrato:

1. Pliego de Bases, incluidos todos sus anexos. El Pliego y sus anexos estarán disponibles a través de las páginas web indicadas.
2. Documentación relativa al Proyecto Arquitectónico para la construcción del Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca, así como aquella referida a su equipamiento. Dicha documentación estará disponible en las dependencias de Palau de Congressos de Palma, S.A. situadas en la calle Joan Maragall, 36 - Local 6 - 1er, Edifici Marina de Portitxol, 07006 Palma.

Serán de cuenta de los licitadores los gastos de adquisición o reproducción de los citados documentos.

### **3. Consultas de los licitadores.**

Los interesados que hayan adquirido la documentación base del contrato podrán formular consultas al órgano contratante mediante escrito presentado en el registro del órgano contratante hasta los quince (15) días naturales anteriores a la fecha final establecida para la presentación de las proposiciones conforme al anuncio de licitación publicado.

## **CLÁUSULA 36.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES.**

### **1. Capacidad.**

Podrán ser licitadores las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que reúnan los requisitos de capacidad y solvencia económica, financiera y técnica establecidos en los artículos 72 y siguientes del TRLCSP, y no se hallen comprendidas en alguno de los supuestos de prohibición para contratar del artículo 60 de dicho Texto refundido, sin perjuicio del resto de requisitos exigibles en este Pliego.

Los licitadores deberán acreditar su personalidad jurídica y capacidad de obrar. Cuando fueran personas jurídicas deberán justificar que el objeto social de la entidad comprende el desarrollo de todas las actividades que constituyen el objeto del contrato al que concurren. La acreditación se realizará mediante la presentación de los estatutos sociales inscritos en el Registro mercantil o en aquel otro registro oficial que corresponda en función del tipo de entidad social.

Los empresarios no comunitarios deberán además acreditar los requisitos que se establecen en el artículo 55 del TRLCSP, y el artículo 10 del RGLCAP.

Podrán asimismo tomar parte en el procedimiento los empresarios que deseen concurrir agrupados en una Unión Temporal de Empresas (UTE). Cada uno de los empresarios integrantes de la agrupación deberá acreditar su personalidad y capacidad de obrar de conformidad con lo dispuesto en el presente Pliego.

A los efectos de presentar una oferta conjunta, las empresas miembros de la agrupación presentarán una declaración firmada por los responsables de cada una de ellas, en la que se

comprometerán, para el caso de resultar adjudicatarios, a constituirse formalmente en UTE, indicando los nombres y circunstancias de los que constituyan la agrupación y el porcentaje de participación de cada uno de ellos. Asimismo, los empresarios agrupados deberán designar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven del contrato hasta su extinción, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

Los empresarios que concurran agrupados conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior quedarán obligados solidariamente respecto al cumplimiento de las obligaciones que se impongan al adjudicatario en el presente Pliego y en la demás documentación contractual.

En cualquier caso, la formalización de la UTE en escritura pública no será necesaria hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor. La duración de la Unión que se constituya deberá ser, como mínimo, coincidente con la duración del contrato hasta su extinción, siendo su objeto exclusivo el cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél.

## **2. Solvencia.**

Los empresarios individuales o las agrupaciones de empresarios deberán tener la capacidad económica y técnica suficiente para garantizar la realización de las prestaciones objeto del presente contrato.

La justificación de la **solvencia económica y financiera** de los empresarios individuales o de las agrupaciones de empresarios se realizará conforme a lo establecido en la Cláusula 38 del presente Pliego, relativa a la forma y contenido de las proposiciones. En cualquier caso, deberán acreditarse la totalidad de los siguientes medios:

- Situación financiera suficientemente saneada, tal que permita inferir que los licitadores podrán obtener, de acuerdo con las prácticas usuales en los mercados financieros, la financiación suficiente para hacer frente a inversiones de, al menos, veinte millones (20.000.000) de euros.
- Resultados positivos en al menos uno de los 3 últimos ejercicios, así como un patrimonio neto contable en el último ejercicio, considerado de forma individual o conjuntamente en caso de concurrir varias empresas agrupadas, de al menos treinta millones (30.000.000) de Euros.
- Facturación anual en los últimos tres años de los licitadores, a nivel de grupo empresarial, o conjuntamente de la agrupación de licitadores, superior a ciento cincuenta millones (150.000.000) de Euros.

La justificación de la **solvencia técnica** de los empresarios individuales o de las agrupaciones de empresarios se realizará igualmente conforme a lo establecido en la Cláusula 38 del presente Pliego, relativa a la forma y contenido de las proposiciones. En cualquier caso, los licitadores deberán acreditar a efectos de justificar su solvencia técnica la titularidad o gestión, durante los últimos tres (3) años, de al menos:

- Un (1) establecimiento hotelero de categoría igual o superior al que constituye el objeto del presente contrato; y
- Un (1) palacio de congresos y exposiciones de prestaciones similares al que constituye el objeto del presente Pliego o bien un (1) establecimiento hotelero con espacios destinados a exposiciones, congresos convenciones u otros eventos relacionados con el turismo de exposiciones o negocios de al menos, 2.500 metros cuadrados destinados a tales finalidades.

Para las ofertas que se presenten por parte de una agrupación de empresarios, con el compromiso de constituirse en Unión Temporal de Empresas en caso de resultar adjudicatarios, los empresarios que compongan la agrupación deberán acreditar su solvencia conforme a lo establecido en los párrafos anteriores.

En este sentido, a los efectos de determinar la solvencia tanto económica-financiera como técnica de la agrupación, se acumularán las características acreditadas por cada uno de los integrantes de la misma.

Asimismo, los licitadores podrán basar la acreditación de su solvencia en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza de los vínculos que tenga con éstas, siempre que demuestren que disponen efectivamente de estos medios para la ejecución del contrato. En todo caso, en tales supuestos los licitadores deberán comprometerse a dedicar o adscribir tales medios a la ejecución del contrato durante toda la duración del mismo, teniendo este compromiso el carácter de condición esencial del contrato. El compromiso de adscripción de medios que se aporte conforme a lo anterior deberá estar suscrito conjuntamente por el licitador y por el representante de la entidad titular de los medios de que se trate, quien además quedará obligada al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del adjudicatario en los mismos términos que el adjudicatario y solidariamente con éste. A excepción de los supuestos expresamente previstos en el párrafo anterior, los miembros de una agrupación no podrán invocar para acreditar su propia solvencia la solvencia de otro miembro de la agrupación.

### **CLÁUSULA 37.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.**

Las ofertas, junto con la documentación preceptiva, se entregarán en la forma y lugar expresados en el anuncio de licitación, en el plazo máximo de dos (2) meses desde la publicación de dicho anuncio en el Boletín Oficial del Estado. La documentación deberá presentarse antes de las 14 horas del día en que finalice el plazo.

La presentación de la documentación se realizará en todo caso en formato papel.

La documentación de la proposición se acompañará de una instancia de presentación, por duplicado ejemplar, en la que se hará constar la referencia del contrato, la identificación del licitador y, en su caso, de su representante, el número de sobres o cajas que integran la proposición, y la designación de una dirección de correo electrónico a efectos de recibir las notificaciones relativas al procedimiento de contratación. Se acompaña, como **Documento Anexo número 5**, modelo de instancia.

Cuando la documentación se envíe por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano contratante la remisión de la oferta mediante fax o telegrama en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano contratante con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos, no obstante, los diez (10) días naturales siguientes a la fecha de terminación del plazo sin haberse recibido la proposición, ésta en ningún caso será admitida.

Las proposiciones podrán presentarse indistintamente en cualquiera de los idiomas oficiales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

La retirada antes de la adjudicación del contrato de la proposición presentada por un licitador determinará la incautación por parte del órgano contratante de la garantía provisional constituida por aquél.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que el órgano contratante estime fundamental para la oferta, o no guardasen concordancia con la documentación examinada y admitida, o variaran sustancialmente el modelo establecido, o comportasen error manifiesto en el importe de la proposición, o aquellas en las que existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolecen de error o inconsistencia que la hagan inviable.

Cada empresario no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por él suscritas.

La presentación de proposiciones supone, por parte del empresario, la aceptación incondicional del clausulado de este Pliego y de los restantes documentos que tienen carácter contractual, sin salvedad alguna. Cualquier salvedad se entenderá, en todo caso, como no puesta.

Si durante la tramitación del procedimiento y antes de la adjudicación se produjese la extinción de la personalidad jurídica de una empresa licitadora por fusión, escisión o por la transmisión de su patrimonio empresarial, le sucederá en su posición en el procedimiento las sociedades absorbentes, las resultantes de la fusión, las beneficiarias de la escisión o las adquirentes del patrimonio o de la correspondiente rama de actividad, siempre que reúnan las condiciones de capacidad y ausencia de prohibiciones de contratar y acrediten su solvencia en las condiciones exigidas en el presente Pliego para poder participar en el procedimiento de adjudicación.

#### **CLÁUSULA 38.- FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.**

Las proposiciones constarán de TRES (3) SOBRES, cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos el número de referencia y la denominación del contrato al que licitan, el nombre y apellidos del licitador o razón social de la empresa y su correspondiente NIF o CIF.

Si fuera necesario por el volumen de documentación, las proposiciones se presentarán en cajas con la indicación A, B y C, igualmente firmadas y cerradas, debiendo asimismo figurar en el exterior de cada una de ellas los requisitos de identificación previstos para los sobres en el párrafo anterior.

En su interior se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen. Los sobres se dividen de la siguiente forma:

## **SOBRE A**

### **“Documentación administrativa”**

Incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

#### **1.- Capacidad de obrar.**

**1.1.-** Si el licitador fuere una o varias personas jurídicas, la escritura de constitución o modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, así como el Código de Identificación Fiscal (CIF), todo ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o bien por copia legitimada por notario. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.

**1.2.-** A efectos de la licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán presentar una declaración responsable firmada por los representantes de todos los miembros de la agrupación en la que se indicarán (i) los nombres y circunstancias de los que la constituyan (ii) la participación de cada uno en la agrupación (iii) la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato y (iv) la designación de un representante o apoderado único con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven de la tramitación del contrato. En el presente supuesto y sin perjuicio de la presentación de la declaración responsable aludida, todos y cada uno de los miembros de la agrupación deberán presentar los documentos acreditativos de su capacidad para contratar y su solvencia establecidos en la presente Cláusula (en concreto, la documentación administrativa a incluir en el SOBRE A), con las particularidades previstas en propio Pliego en relación con la acreditación de la solvencia en los supuestos de ofertas conjuntas.

**1.3.-** Si se trata de empresario individual, el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o bien por copia legitimada por notario.

**1.4.-** La capacidad de obrar de las empresas no españolas se acreditará conforme a lo establecido en los artículos 9 y 10 del RGLCAP.

**1.5.-** Las personas jurídicas deberán asimismo aportar poder bastante de la persona que las represente frente al órgano contratante y que haya suscrito la documentación propia del conjunto de la proposición. El documento en el que conste el apoderamiento deberá ser original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o bien copia legitimada por notario.

**1.6.-** DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o bien por copia legitimada por notario, del representante de la entidad licitadora que la represente frente al órgano contratante y que haya suscrito la documentación propia del conjunto de la proposición.

**2.- Declaraciones relativas a no estar incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de que no existen deudas en período ejecutivo con el Ayuntamiento de Palma de Mallorca o con la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.**

Declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado, conforme al modelo fijado en el **Documento Anexo número 6** al presente Pliego, de que el empresario, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, no están incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 60 del TRLCSP, en los términos y condiciones previstas en el mismo, así como las que puedan derivarse, en su caso, de la Ley 2/1996, de 19 de noviembre, de incompatibilidades de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. Esta declaración comprenderá expresamente hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones Tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como de no tener deudas en período ejecutivo de pago, salvo que estuvieran garantizadas.

**3.- Declaración relativa a las empresas que estén obligadas a tener en su plantilla trabajadores minusválidos.**

Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el **Documento Anexo número 7** al presente Pliego, por la que, de resultar adjudicatario, asume la obligación de tener empleados, durante la vigencia del contrato, trabajadores minusválidos en un 2 por 100, al menos, de la plantilla de la empresa, si esta alcanza un número de 50 o más trabajadores y el contratista está sujeto a tal obligación, de acuerdo con el artículo 38.1 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos, o, en su caso, la obligación de adoptar las medidas alternativas desarrolladas reglamentariamente por el Real Decreto 364/2005, de 8 de abril. En esta declaración se hará constar, además, que asume igualmente la obligación de acreditar ante el órgano contratante cuando le fuese requerido durante la vigencia del contrato o, en todo caso, antes de la devolución de la garantía definitiva, el cumplimiento de la obligación anteriormente referida.

**4.- Solvencia económica y financiera.**

Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica y financiera en los términos y por los medios que se especifican en el presente Pliego. Respecto a la acreditación de la

solvencia económica y financiera por parte de aquellos licitadores que se presenten en forma de agrupación de empresarios, con el compromiso de constituirse en Unión Temporal de Empresas en caso de resultar adjudicatarios, ésta se realizará igualmente de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula relativa a capacidad y solvencia de los licitadores.

En particular, los licitadores deberán aportar:

**4.1.-** Declaraciones apropiadas de instituciones financieras en las que se ponga de manifiesto que el licitador, o los licitadores conjuntamente, gozan de una situación financiera suficientemente saneada, tal que permita inferir que los licitadores podrán obtener, de acuerdo con las prácticas usuales en los mercados financieros, la financiación suficiente para hacer frente a inversiones de, al menos, veinte millones (20.000.000) de euros.

**4.2.-** Las cuentas anuales del licitador o de cada uno de los licitadores en caso de que concurren agrupados, de los últimos tres (3) años, debidamente aprobadas y depositadas cuando el depósito sea posible. Estas cuentas habrán de reflejar resultados positivos en al menos uno de los referidos ejercicios, así como un patrimonio neto contable en el último ejercicio, considerado de forma individual o conjuntamente en caso de concurrir varias empresas agrupadas, de al menos treinta millones (30.000.000) de Euros.

**4.3.-** Informe de auditoría sobre las citadas cuentas anuales de los licitadores.

**4.4.-** Declaración responsable de que la facturación anual en los últimos tres años de los licitadores, a nivel de grupo empresarial, o conjuntamente de la agrupación de licitadores, es superior a ciento cincuenta millones (150.000.000) de Euros.

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

## **5.- Solvencia técnica o profesional.**

Los licitadores deberán acreditar su solvencia técnica en los términos y por los medios que se especifican en el presente Pliego. Respecto a la acreditación de la solvencia técnica por parte de aquellos licitadores que se presenten en forma de agrupación de empresarios, con el compromiso de constituirse en Unión Temporal de Empresas en caso de resultar adjudicatarios, ésta se realizará igualmente de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula relativa a capacidad y solvencia de los licitadores.

En concreto, los licitadores deberán aportar:

**5.1.-** Relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos cinco años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos. En particular, la solvencia técnica se demostrará mediante declaración responsable en la que se haga constar la justificación de la titularidad o gestión, durante los últimos tres (3) años, de al menos:

- Un (1) establecimiento hotelero de categoría igual o superior al que constituye el objeto del presente contrato; y.
- Un (1) palacio de congresos y exposiciones de prestaciones similares al que constituye el objeto del presente Pliego o bien un (1) establecimiento hotelero con espacios

destinados a exposiciones, congresos convenciones u otros eventos relacionados con el turismo de exposiciones o negocios de al menos, 2.500 metros cuadrados destinados a tales finalidades.

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

**6.- Jurisdicción de empresas extranjeras.**

Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

**7.- Garantía provisional.**

Justificante de haber constituido la garantía provisional por el importe señalado en el presente Pliego, de conformidad con las condiciones y requisitos establecidos en el mismo. En el supuesto que los licitadores se presenten en agrupación de empresas, la garantía provisional deberá garantizar solidariamente a todos los integrantes de la agrupación.

**8.- Declaración responsable conforme el licitador cumple la normativa en materia de prevención de riesgos laborales.**

**9.- Declaración responsable conforme el licitador se compromete a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, durante toda la duración del mismo, los medios de otras entidades que, en su caso, haya invocado para acreditar su solvencia.**

La anterior declaración deberá ser suscrita conjuntamente por el licitador y por el representante de la entidad titular de los medios invocados para acreditar la solvencia de aquél, con la extensión y alcance en cuanto a responsabilidad previstas en el presente Pliego.

**10.- Relación de empresas vinculadas, referida a la fecha de presentación de proposiciones, con indicación de las personas o entidades que ejerzan el control en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.**

**SOBRE B**

**"Documentación relativa a criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor"**

En este sobre se incluirá por los licitadores el conjunto de la documentación relativa a aquellos aspectos que serán valorados como criterios de adjudicación ponderables en función de juicios de valor.

En concreto, los documentos que deberán aportarse y que se valorarán conforme a los criterios de adjudicación respectivos establecidos en el anexo correspondiente del presente Pliego son los siguientes:

**1.- Proyecto de explotación, programación y ejecución del Complejo y Plan de Negocio.**

El referido Proyecto deberá contener como mínimo los aspectos siguientes:

**1.1.- Memoria relativa al proyecto de gestión integrada y explotación.**

La Memoria contendrá a su vez los siguientes aspectos:

- a) Detalle del proyecto de gestión integrada y de explotación, con indicación de las actividades a desarrollar en cada una de las unidades del Complejo.
- b) Memoria descriptiva de cómo el licitador va a aplicar sus conocimientos y experiencia adquiridas en la realización de actividades de promoción y prestación de servicios en el sector turístico, en la gestión y explotación del Complejo Palau de Congressos Palma de Mallorca.
- c) Mecanismos de gestión y organización para el desarrollo de los eventos.
- d) Organigrama de los medios personales que se comprometen para la ejecución de la explotación del Complejo, con el detalle de los asignados a cada una de las unidades y descripción de la política de recursos humanos a desarrollar.
- e) Políticas de calidad aplicables a la gestión del Complejo.
- f) Política de imagen corporativa.
- g) Descripción de los periodos de actividad indicando las características más favorables para el éxito de cada uno. Previsión de realizar actividades en los meses de julio y agosto con descripción de las mismas.
- h) Coordinación y cooperación con organismos de turismo y eventos.
- i) En su caso, cumplimiento de normas técnicas voluntarias de calidad (entre otras posibles, norma UNE 187004:2008).

**1.2. - Plan de Inversiones.**

El Plan de Inversiones recogerá como mínimo:

- a) Equipamiento de las instalaciones.
- b) Periodicidad en la renovación del equipamiento de las instalaciones.
- c) Mobiliario.
- d) Materiales a emplear.
- e) Presupuesto estimado.

f) Plan de ejecución con indicación de los tiempos previstos al efecto.

**1.3.- Programa de mantenimiento y conservación del Complejo.**

El Programa de Mantenimiento y Conservación del Complejo comprenderá como mínimo:

- a) Fórmulas de mantenimiento: preventivo, correctivo, ordinario y extraordinario.
- b) Valoración de los gastos previstos para la conservación y reposiciones del edificio, instalaciones y equipos.
- c) Periodicidad y calendarios.

**1.4.- Memoria sobre aspectos medioambientales.**

Dicha Memoria recogerá las medidas de protección del medioambiente, ahorro energético y de recursos naturales, contaminación, gestión de residuos, etc. que se vayan a instaurar en el Complejo.

**1.5.- Plan de Negocio.**

El Plan de Negocio deberá contener, como mínimo, los aspectos siguientes:

1.5.1.- Análisis económico financiero del proyecto.

1.5.2.- Planes de negocio a 3, 5 y 10 años de las actividades con los gastos asociados y los resultados económicos previstos.

1.5.3.- Plan de marketing y ventas de las actividades de congresos, convenciones y actividades similares, con previsiones en cuanto a facturación, programación, número de eventos y asistencia. Deberá contener como mínimo:

- a) El mercado potencial objetivo a captar.
- b) La política de ventas de los espacios y de los servicios asociados: audiovisuales, restauración, etc.
- c) Las acciones de venta, promoción y publicidad.
- d) La política de precios y condiciones de alquiler de espacios, de restauración para los eventos y otros servicios asociados.
- e) La política de retribución de los intermediarios.
- f) Cualquier otro elemento necesario para obtener los objetivos de programación, económico y financiero proyectados en la propuesta.
- g) Memoria explicativa del plan estratégico de marketing y ventas de los próximos 3-5 años.

1.5.4.- Valoración del estudio de impacto económico, directo e indirecto, para el municipio y su entorno, así como las sinergias que puedan producirse entre el Complejo y su entorno, contribuyendo así al desarrollo turístico y económico.

**2.- Plan económico financiero.**

En el Plan Económico-Financiero se expondrá la viabilidad económica financiera de la propuesta presentada durante toda la vigencia del contrato, especialmente en lo referente a la inversión inicial, así como el plan de financiación, la valoración del riesgo y gastos de explotación. Deberá contener como mínimo:

- 2.1.- Plan de Inversión Inicial.
- 2.2.- Plan de Financiación.
- 2.3.- Precios y tarifas de los usuarios.
- 2.4.- Previsión de Ventas / Consumos.
- 2.5.- Gastos de Explotación.
- 2.6.- Previsión de Tesorería.
- 2.7.- Cuenta de Pérdidas y Ganancias provisional.
- 2.8.- Balance de Situación provisional.

### **3.- Mejoras.**

Se incluirá asimismo en documento independiente el conjunto de mejoras que se propongan en relación con otros servicios adicionales a los establecidos en el presente Pliego y que estén directamente relacionados en el objeto de éste. En particular, podrán proponerse mejoras en relación con:

- Acciones de promoción relativas al palacio de congresos y a la ciudad de Palma de Mallorca como destino turístico en general y de turismo de negocios en particular.
- El establecimiento de tarifas especiales para la realización de actividades de interés público o social

Las mejoras propuestas en ningún caso podrán suponer un coste adicional para el órgano contratante.

## **SOBRE C**

### **“Documentación relativa a criterios evaluables de forma automática”**

La documentación a incluir por los licitadores en este SOBRE C será la relativa a aquellos criterios de adjudicación evaluables de forma automática y, en concreto:

#### **1.- Proposición económica.**

La proposición económica se presentará redactada conforme al modelo fijado en el **Documento Anexo número 8** del presente Pliego y en la misma deberán detallarse separadamente:

- El canon inicial ofertado. Se indicará asimismo la cantidad adicional que proceda en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La renta fija a satisfacer periódicamente conforme a lo expuesto en el presente Pliego. Se indicará asimismo la cantidad adicional que proceda en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido.
- El porcentaje que se oferta para la determinación de la renta variable a satisfacer periódicamente conforme a lo expuesto en el presente Pliego.

No se aceptarán las proposiciones económicas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que el órgano contratante estime fundamental para considerar la oferta. En caso de discrepancia entre el importe expresado en letra y el expresado en cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, salvo que de los documentos que componen la proposición se desprenda otra cosa. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de Contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

La proposición económica será evaluable de forma automática de conformidad con la fórmula señalada en el documento anexo relativo a los criterios de valoración.

#### **CLÁUSULA 39.- MESA DE CONTRATACIÓN.**

La Mesa de Contratación estará constituida del modo siguiente:

Miembros: Seis miembros, designados por el Consejo de Administración de Palau de Congressos de Palma, S.A. De entre estos seis miembros, actuará como Presidente el que lo sea del Consejo de Administración de Palau de Congressos de Palma, S.A.

Secretario: Director-Gerente de Palau de Congressos de Palma, S.A.

Todos los miembros de la Mesa, a excepción del Secretario, actuarán con voz y voto, correspondiendo al Presidente el voto de calidad.

#### **CLÁUSULA 40.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

Los criterios básicos de adjudicación del contrato serán los establecidos en el **Documento Anexo número 9** y se valorarán con su correspondiente ponderación de acuerdo con lo previsto en el mismo.

Los criterios para la adjudicación del contrato son los siguientes:

A.- Oferta económica: 60 puntos.

A.1. Canon inicial: 35puntos.

A.2. Renta fija: 20puntos.

A.3. Renta variable: 5 puntos.

B.- Oferta técnica: 40 puntos.

B.1.- Proyecto de explotación, programación y ejecución del Complejo y Plan de negocio: 30 puntos.

B.2.- Plan de económico financiero: 7,5 puntos.

B.3.- Mejoras: 2,5 puntos.

En caso de empate se dará prevalencia a las ofertas que hayan obtenido la puntuación más elevada en los conceptos que tengan asignada mayor puntuación. En este sentido, en caso de empate, se adjudicará el contrato al licitador que haya obtenido una mayor puntuación en el canon inicial; de producirse igualmente un empate en este criterio, se adjudicará el contrato a aquél licitador que haya obtenido mayor puntuación en el proyecto de explotación, programación y ejecución del Complejo y Plan de negocio, y así sucesivamente siguiendo el orden de mayor a menor puntuación de los distintos criterios.

#### **CLÁUSULA 41.- GARANTÍA PROVISIONAL.**

Será requisito necesario para concurrir a la presente licitación el acreditar la constitución previa, a disposición del órgano contratante, de una garantía provisional por el importe de quinientos mil euros (500.000 €), con la finalidad de garantizar el mantenimiento de las proposiciones de los licitadores y la formalización del presente contrato.

La garantía provisional podrá prestarse en las mismas formas previstas en el presente Pliego para la garantía definitiva y deberá consignarse ante el propio órgano contratante.

La garantía provisional permanecerá vigente hasta que se adjudique el contrato, acordándose su devolución en la adjudicación. Sin embargo, será retenida la del adjudicatario e incautada la de las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

En todo caso, la garantía provisional responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación y de la proposición del adjudicatario hasta la formalización del contrato.

#### **CLÁUSULA 42.- APERTURA Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.**

##### **1. Certificación y calificación de documentos.**

Finalizado el plazo establecido en el anuncio para la presentación de ofertas, se constituirá la Mesa a los efectos de calificación de la documentación administrativa contenida en el SOBRE A y, si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará mediante correo electrónico a los interesados, concediéndoles un plazo no superior a tres (3) días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia

Mesa de contratación.

Se considerarán insubsanables los defectos consistentes en la falta de los requisitos exigidos y subsanables aquellos que hagan referencia a la mera falta de acreditación de los mismos. Procederá la no admisión y exclusión del procedimiento de contratación de aquellos licitadores cuya documentación presente defectos no subsanables o no hayan subsanado los defectos observados en el plazo otorgado a tal efecto.

Igualmente, la Mesa podrá solicitar de los licitadores aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerir la presentación de otros complementarios, lo cual se comunicará mediante correo electrónico a los interesados, concediéndoles un plazo no superior a tres (3) días hábiles para que los licitadores formulen las aclaraciones o presenten los documentos complementarios requeridos.

La Mesa, una vez calificada la documentación administrativa presentada y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección referidos a la solvencia económico financiera y técnica, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

Estas circunstancias se harán públicas en el acto de apertura del SOBRE B. El rechazo de la propuesta será expresamente comunicado a través de correo electrónico a los licitadores afectados, con expresión de los motivos del rechazo, con anterioridad a la fecha señalada para la apertura del SOBRE B.

## **2. Apertura de proposiciones admitidas.**

**2.1.** La Mesa procederá en acto público, respecto a las proposiciones admitidas, a la apertura del SOBRE B de Documentación relativa a criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor, en el que se contienen las propuestas técnicas.

El acto público de apertura de las proposiciones admitidas se celebrará en el lugar y día que se haya señalado en el anuncio de licitación.

Comenzará el acto dándose lectura al anuncio del contrato y procediéndose seguidamente al recuento de las proposiciones presentadas. El Presidente manifestará el resultado de la calificación de los documentos presentados, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de inadmisión de estas últimas.

Las proposiciones correspondientes a empresarios excluidos de la licitación quedarán fuera del procedimiento de adjudicación y los sobres que las contengan no serán abiertos.

Seguidamente se procederá a la apertura del SOBRE B de "Documentación relativa a criterios de adjudicación valorables en función de un juicio de valor" en el que se contienen las propuestas técnicas, relacionando los documentos incluidos en el mismo. Una vez abiertas y comprobada la documentación incorporada a cada una de ellas, la Mesa excluirá, mediante resolución motivada, las proposiciones que no guardasen concordancia con la documentación requerida, variaran sustancialmente el modelo establecido, o comportasen errores manifiestos o tachaduras que impidan conocer el contenido esencial de la oferta.

Cuando se omita la presentación de algún documento que hubiera debido incluirse en el SOBRE B, la valoración que corresponda a dicho documento de conformidad con los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego será de cero (0) puntos. No obstante, si la omisión impidiera al órgano contratante conocer un extremo esencial en la valoración de la oferta, la Mesa excluirá mediante resolución motivada dicha proposición.

El Secretario de la Mesa levantará acta en la que se reflejen fielmente las actuaciones realizadas.

**2.2.** Una vez realizada la valoración de la documentación contenida en el SOBRE B, la Mesa de Contratación comunicará a los licitadores a través de correo electrónico y mediante su publicación en la página web de Palau de Congressos de Palma, S.A. la fecha y hora de celebración del acto público de apertura del SOBRE C de "Documentación relativa a criterios evaluables de forma automática" en el que se contienen las propuestas económicas.

Comenzará el acto dándose lectura al anuncio del contrato y procediéndose seguidamente al recuento de las proposiciones presentadas. El Presidente manifestará el resultado de la calificación de los documentos presentados, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de inadmisión o exclusión de estas últimas. Asimismo, la Mesa de Contratación dará a conocer la puntuación asignada a las distintas proposiciones respecto a los criterios de adjudicación valorables en función de un juicio de valor.

Las proposiciones correspondientes a empresarios excluidos de la licitación quedarán fuera del procedimiento de adjudicación y los sobres que las contengan no serán abiertos.

Seguidamente se procederá a la apertura del SOBRE C de "Documentación relativa a criterios evaluables de forma automática" en el que se contienen las propuestas económicas, dando lectura a los documentos incluidos en el mismo (proposición económica). Una vez abiertas y comprobada la documentación incorporada a cada una de ellas, si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación requerida, variara sustancialmente el modelo establecido, o comportase omisiones, errores manifiestos o tachaduras que impidan conocer el contenido esencial de la oferta, será desechada por la Mesa, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no altere su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

Concluido el acto de apertura del SOBRE C, se levantará acta de todo lo actuado.

### **3. Propuesta de adjudicación.**

Las ofertas serán evaluadas conforme a los criterios de adjudicación que se recogen en el Documento Anexo número 9.

Para dicha evaluación, la Mesa podrá solicitar a los licitadores las aclaraciones que estime necesarias sobre su oferta. Dicha solicitud podrá versar, tanto sobre los datos técnicos como sobre los económicos y financieros, siempre y cuando estén relacionados con el objeto del contrato y no supongan interferencia en otras actividades o aspectos de los licitadores. Igualmente, durante el periodo de valoración la Mesa de Contratación podrá requerir la presencia de un técnico cualificado con representación suficiente del licitador. Las aclaraciones facilitadas en ningún caso podrán significar, ni se admitirán ni considerarán

como modificación de la oferta.

Asimismo y si lo estima conveniente, podrá la Mesa solicitar los informes técnicos que estime pertinentes para la valoración de las proposiciones admitidas.

Evaluada las ofertas de acuerdo con los criterios establecidos en el presente Pliego, la Mesa de Contratación emitirá un Informe de Valoración suficientemente razonado en el que incluirá la puntuación atribuida a las distintas ofertas presentadas y procederá a su clasificación por orden decreciente, formulando su propuesta de adjudicación al órgano contratante.

#### **CLÁUSULA 43.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.**

Recibida la propuesta de adjudicación realizada por la Mesa de Contratación y clasificadas las ofertas admitidas por orden decreciente, el órgano contratante requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa, esto es, la que haya obtenido la mayor puntuación, para que en el plazo de quince (15) días naturales presente la siguiente documentación:

1. Documentación acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. Dicha acreditación se efectuará de acuerdo con lo siguiente:
  - a) Certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas.
  - b) Certificación positiva, expedida por la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, justificativa de la inexistencia con la Administración Autonómica de deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo, o en el caso de contribuyentes contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en período voluntario.
  - c) Además, el empresario propuesto como adjudicatario no deberá tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Palma de Mallorca. La Administración local, de oficio, comprobará mediante los datos obrantes en su propia Tesorería el cumplimiento de dicha obligación.
  - d) Certificación positiva de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones en materia de Seguridad Social, o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas.
2. Original o copia compulsada del alta en el impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención y, en su caso, resolución expresa de la concesión de la exención por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

3. Justificante de constitución de la garantía definitiva prevista en la Cláusula 44 del presente Pliego.
4. Documentación acreditativa del cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales y, en particular, un documento de evaluación de los riesgos de la actividad que se realizará y un protocolo de actuación en caso de emergencia.
5. Escritura de constitución de la Unión Temporal de Empresas, en su caso, de conformidad con lo establecido en el presente Pliego y en la oferta presentada.

El órgano contratante deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, lo cual supondrá la incautación de la garantía provisional aportada.

Cuando, presentada en tiempo y forma la documentación requerida, no proceda la adjudicación del contrato al licitador escogido por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, o cuando no se hubiese cumplimentado adecuadamente el requerimiento previsto en los párrafos anteriores, antes de proceder a una nueva convocatoria el órgano contratante podrá efectuar la adjudicación al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de quince (15) días naturales para cumplimentar los requisitos señalados en la presente Cláusula. De darse este supuesto el órgano contratante podrá igualmente proceder a la incautación de la garantía provisional aportada.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los licitadores, expresando los siguientes extremos:

- a) En relación con los licitadores descartados, la exposición resumida de las razones por las que se haya desestimado su candidatura.
- b) Con respecto de los licitadores excluidos del procedimiento de adjudicación, también en forma resumida, las razones por las que no se haya admitido su oferta.
- c) En todo caso, el nombre del adjudicatario, las características y ventajas de la proposición del adjudicatario determinantes de que haya sido seleccionada la oferta de éste con preferencia a las que hayan presentado los restantes licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas.
- d) Plazo en el que deberá procederse a la formalización del contrato.

Se publicará un anuncio dando cuenta de la adjudicación en las páginas web de Palau de Congressos de Palma, S.A., del Ayuntamiento de Palma de Mallorca y del Govern de les Illes Balears, así como en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

El órgano contratante podrá no comunicar determinados datos relativos a la adjudicación cuando considere, justificándolo debidamente en el expediente, que la divulgación de esa información puede obstaculizar la aplicación de una norma, resultar contraria al interés público o perjudicar intereses comerciales legítimos de empresas públicas o privadas o la competencia leal entre ellas.

El órgano contratante se reserva la facultad de declarar desierto el procedimiento, sin que proceda por ello compensación alguna a favor de los licitadores, cuando ninguna de las ofertas resulte aceptable a juicio del referido órgano o cuando el procedimiento sea suspendido por una autoridad judicial o administrativa.

Una vez se haya procedido a la formalización del contrato, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si estos no retiran su documentación en los tres (3) meses siguientes a la fecha de formalización, el órgano contratante no estará obligado a seguirla custodiando, a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional, que se conservarán para su entrega a los interesados.

#### **CLÁUSULA 44.- GARANTÍA DEFINITIVA.**

El adjudicatario deberá presentar resguardo acreditativo de haber constituido una garantía definitiva a disposición del órgano contratante por una cantidad de cuatro millones (4.000.000) de Euros.

La garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

- a) En metálico.
- b) Mediante aval prestado por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España. Se adjunta como **Documento Anexo número 10** modelo de aval.
- c) Mediante contrato de seguro de caución celebrado con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. Se adjunta como **Documento Anexo número 11** modelo de certificado de seguro de caución.

La garantía deberá consignarse ante el propio órgano contratante.

La garantía definitiva responderá de forma directa de los siguientes conceptos:

- a) De las penalidades impuestas al contratista conforme a lo dispuesto en la Cláusula 27.

- b) De la correcta ejecución de las prestaciones contempladas en el contrato, de los gastos originados al órgano contratante por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones, y de los daños y perjuicios ocasionados a aquél con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución.
- c) De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el Pliego.

Cuando durante la ejecución del contrato y de conformidad con la documentación contractual o la normativa que resulte de aplicación, se haya procedido a la ejecución total o parcial de la garantía definitiva, el adjudicatario deberá proceder a la reposición o restitución de la misma hasta el importe fijado en el párrafo primero de la presente Cláusula. La reposición o restitución de la garantía deberá realizarse en un plazo máximo de 15 días naturales siguientes a la ejecución de la garantía previamente existente.

El plazo de garantía se extenderá hasta un año después de la finalización del contrato y la consiguiente devolución de los inmuebles por parte del contratista. Si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, se dictará acuerdo de devolución de la misma.

#### **CLÁUSULA 45.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

El contrato se perfeccionará mediante su formalización en un plazo máximo de diez (10) días naturales a contar desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación.

Si así lo solicitara el adjudicatario, podrá elevarse el contrato a escritura pública, corriendo a su cargo en ese caso todos los gastos derivados del otorgamiento. En ese caso deberá el adjudicatario entregar al órgano contratante una copia autorizada y una simple del documento en el plazo máximo de un (1) mes desde el otorgamiento.

El adjudicatario del contrato deberá presentar previamente a la firma del mismo, los siguientes documentos:

- a) En su caso, escritura pública, inscrita en el Registro Mercantil, de constitución de la Unión Temporal de Empresas, de conformidad con los requisitos exigidos en el Pliego y de acuerdo con la oferta realizada por el licitador.
- b) Documento acreditativo de la representación de la persona que vaya a firmar el contrato y Documento Nacional de Identidad de la misma.
- c) Acreditación de pago de los anuncios de licitación.

Simultáneamente con la firma del contrato, deberá ser firmado por el adjudicatario el Pliego de Bases.

La formalización del contrato se publicará a través de la página web de Palau de Congressos de Palma, S.A., en la dirección [www.pcongresosdepalma.com](http://www.pcongresosdepalma.com), así como en las páginas web

del Ayuntamiento de Palma de Mallorca y del Govern de les Illes Balears.

Serán de cuenta del concesionario los gastos y tributos, anuncios, ya sea en Boletines o Diarios Oficiales, o en cualquier medio de comunicación, así como de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan para el ejercicio de las actividades objeto del contrato. Asimismo, vendrá obligado a satisfacer todos los gastos que la empresa deba realizar para el cumplimiento del contrato, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos que pudieran derivarse de la ejecución del contrato durante la vigencia del mismo.

**CLÁUSULA 46.- CÓMPUTO DE PLAZOS.**

Los plazos establecidos por días en el presente Pliego de Bases se entenderán referidos a días naturales salvo que en el propio Pliego se indique expresamente que sólo deben computarse los días hábiles, en cuyo caso se excluirán del cómputo los domingos y los declarados festivos en el municipio de Palma de Mallorca. No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil, éste se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

## RELACIÓN DE ANEXOS

**Documento Anexo número 1:** Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palma por el que se otorga a Palau de Congressos de Palma, S.A. una concesión sobre las fincas registrales 102834 y 102835 del Registro de la Propiedad número 3 de Palma de Mallorca, sobre las que se sitúa el Complejo.

**Documento Anexo número 2:** Reglas para la determinación del G.O.P.

**Documento Anexo número 3:** Proyecto de Mobiliario del Arquitecto Sr. Francisco J. Mangado Beloqui.

**Documento Anexo número 4:** Manual de Estilo Palau de Congressos de Palma, S.A.

**Documento Anexo número 5:** Modelo de instancia de presentación de la proposición.

**Documento Anexo número 6:** Modelo de declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado de no estar incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar.

**Documento Anexo número 7:** Modelo de declaración responsable por la que, de resultar adjudicatario, se asume la obligación de tener empleados, durante la vigencia del contrato, trabajadores minusválidos en un 2 por 100, al menos, de la plantilla de la empresa, si ésta alcanza un número de 50 o más trabajadores y el contratista está sujeto a tal obligación de acuerdo con la normativa vigente.

**Documento Anexo número 8:** Modelo de proposición económica.

**Documento Anexo número 9:** Valoración de los criterios de adjudicación.

**Documento Anexo número 10:** Modelo de aval.

**Documento Anexo número 11:** Modelo de certificado de seguro de caución.