



Palau de Congressos  
Palma • Mallorca

**PLIEGO DE BASES QUE RIGE LA ADJUDICACIÓN DEL COMPLEJO  
PALAU DE CONGRESSOS DE PALMA DE MALLORCA (PALACIO DE  
CONGRESOS Y HOTEL) POR MEDIO DE TRES OPCIONES JURÍDICAS  
ALTERNATIVAS Y SUBSIDIARIAS.**

**(EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN N° 01/2015)**

---

## ÍNDICE

### **CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES Y ELEMENTOS DEL CONTRATO**

Cláusula 1.- Antecedentes

Cláusula 2.- Objeto y bienes que se licitan

Cláusula 3.- Régimen Jurídico

Cláusula 4.- Documentación contractual

Cláusula 5.- Órgano contratante

Cláusula 6.- Precio de licitación de los inmuebles. Forma de pago

Cláusula 7.- Duración del contrato de arrendamiento

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

Cláusula 8.- Derechos del adjudicatario

8.1.- Palacio de Congressos

8.2.- Hotel

Cláusula 9.- Obligaciones del adjudicatario

9.1.- Palacio de Congressos

9.2.- Hotel

Cláusula 10.- Derechos del Órgano contratante

10.1.- Palacio de Congressos

10.2.- Hotel

Cláusula 11.- Obligaciones del Órgano contratante

11.1.- Palacio de Congressos

11.2.- Hotel

Cláusula 12.- Resultados de la explotación

Cláusula 13.- Desarrollo y finalización de las obras del Palacio de Congressos y del Hotel

## Cláusula 14.- Equipamiento de los edificios

- 14.1.- Palacio de Congresos
- 14.2.- Hotel

## Cláusula 15.- Confidencialidad

## **CAPÍTULO III.- EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS**

### Cláusula 16.- Puesta a disposición y apertura

- 16.1.- Palacio de Congresos
- 16.2.- Hotel

### Cláusula 17.- Riesgo y ventura

### Cláusula 18.- Obligaciones concretas de gestión y explotación

- 18.1.- Palacio de Congresos
- 18.2.- Hotel

### Cláusula 19.- Mantenimiento y obras en los edificios

### Cláusula 20.- Comercialización transitoria del Palacio de Congresos

### Cláusula 21.- Personal

### Cláusula 22.- Prevención de riesgos laborales

### Cláusula 23.- Subcontratación y cesión.

- 23.1.- Palacio de Congresos
- 23.2.- Hotel

### Cláusula 24.- Incumplimiento del adjudicatario

- 24.1.- Palacio de Congresos
- 24.2.- Hotel

### Cláusula 25.- Seguros

- 25.1.- Palacio de Congresos
- 25.2.- Hotel

### Cláusula 26.- Responsabilidad

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

### Cláusula 27.- Causas de terminación del contrato

- 27.1.- Palacio de Congresos
- 27.2.- Hotel

### Cláusula 28.- Efectos de la terminación de los contratos

- 28.1.- Palacio de Congresos
- 28.2.- Hotel

### Cláusula 29.- Comisión de Coordinación

---

Cláusula 30.- Jurisdicción

## **CAPÍTULO V.- LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS.**

Cláusula 31.- Selección del adjudicatario

Cláusula 32.- Actuaciones previas

Cláusula 33.- Capacidad para contratar y solvencia de los licitadores

33.1.- Capacidad

33.2.- Solvencia técnica

33.3.- Solvencia económica - financiera

Cláusula 34.- Procedimiento de adjudicación

Cláusula 35.- Garantía provisional

Cláusula 36.- Presentación de proposiciones

Cláusula 37.- Forma y contenido de las proposiciones

SOBRE A – Documentación administrativa

SOBRE B – Documentación técnica

SOBRE C - Oferta Económica

Cláusula 38.- Criterios de adjudicación de los contratos

Cláusula 39.- Mesa de contratación

Cláusula 40.- Apertura y evaluación de las ofertas.

Apertura del SOBRE A – Documentación administrativa

Apertura del SOBRE B – Documentación técnica

Apertura del SOBRE C – Oferta Económica

Cláusula 41.- Propuesta de adjudicación

Cláusula 42.- Adjudicación de los contratos

Cláusula 43.- Garantía definitiva

Cláusula 44.- Formalización de los contratos

Cláusula 45.- Cómputo de plazos

## CAPÍTULO I

### ANTECEDENTES Y ELEMENTOS DEL CONTRATO

#### CLÁUSULA 1.- ANTECEDENTES.

##### 1. 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 Congressos, un Hotel de cuatro estrellas superior y un aparcamiento, en los términos previstos en este Pliego.

El Complejo se asienta sobre sendas fincas registrales de titularidad del Ayuntamiento de Palma: el Palacio de Congressos sobre la parcela 1.02B y el Hotel sobre la parcela 2.02B, ambas del Sector Llevant, Fachada Marítima, según Certificaciones/Notas del Registro de la Propiedad que se adjuntan como **Documentos Anexos números 1.1 y 1.2**.

La parcela 1.02B, sobre la que se ubica el Palacio de Congressos, está calificada como bien de dominio público, mientras que la parcela 2.02B, sobre la que se ubica el Hotel, tiene el carácter de bien patrimonial.

##### 2. Títulos que ostenta Palau de Congressos de Palma, SA sobre el Complejo.

- **Respecto de la parcela 1.02B.** La parcela 1.02B se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad en el libro 5927, folio 1891 y con el número de inscripción 102.834. Su descripción registral es:

“URBANA: Parcela de terreno número 1.02B, procedente del proyecto de reparcelación de la modificación del PGOU de Palma, Façana Marítima, Sector Levante, del término de Palma, de cabida ocho mil cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados -8.468,00 m<sup>2</sup>-, destinada a sistema de equipamiento comunitario con uso sociocultural – Palacio de Congressos-. Linda: al norte, en línea de 216,67 metros, con calle de nueva creación; a la izquierda, en línea de 54,05 metros, con calle de nueva creación; a la derecha, en línea de 30,51 metros con calle de nueva creación; y, al fondo, con línea de 227,12 metros, con Autopista de Levante. Como consecuencia de la citada modificación del PGOU de Palma, aprobada definitivamente por el Pleno en fecha 10/05/2013, esta parcela queda como equipamiento público – bien demanial. La parcela descrita forma parte de la isla 22 de la reparcelación de la Façana Marítima. Le corresponde un aprovechamiento urbanístico de veinte mil quinientos -20.500 m<sup>2</sup>- y cuota provisional de afección a los costes de urbanización de 4,69 %”.

Palau de Congressos de Palma, SA tiene sobre la parcela 1.02B un derecho real de concesión administrativa, concedido por medio de acuerdo de la Junta de Gobierno

Local de Palma, de fecha 25 de enero de 2012. Este acuerdo fue modificado por un segundo acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 4 de diciembre de 2013.

La duración de este derecho es de **CUARENTA (40.-) AÑOS** contados desde la fecha de adopción del acuerdo, esto es, 25 de enero de 2012, por lo que expira día 25 de enero de 2052.

Este derecho de concesión administrativa se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 3 de Palma de Mallorca al folio 98 del tomo 6.203 del archivo, libro 100 de la Sección IX de Palma, finca número 4.764, inscripción 2ª.

- **Respecto de la parcela 2.02B.** La parcela 2.02B se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, en el tomo 5928, libro 1892, folio 1 y con el número de inscripción: 102.835. Su descripción registral es la siguiente:

“URBANA.- PARCELA DE TERRENO número 2.02B, procedente del Proyecto de Reparcelación de la Modificación del PGOU de Palma, Façana Marítima Sector Llevant, del término de Palma; de cabida DOS MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS -2.219,00 m<sup>2</sup>-, destinada a uso terciario, turístico –SL1-HOTEL-. LINDA: al frente, con línea de 65,09 metros, con calle de nueva creación; a la izquierda, con línea de 31,92 metros, con calle de nueva creación; a la derecha, en línea de 39,49 metros, con calle de nueva creación; y al fondo, en línea de 63,63 metros, con Autopista de Llevant. Como consecuencia de la modificación del PGOU de Palma, aprobada definitivamente por el Pleno municipal en fecha 10/05/2013, esta parcela queda como Hotel – bien patrimonial. La descrita parcela forma parte de la Isla 15ª de la reparcelación de la Façana Marítima. Le corresponde un aprovechamiento urbanístico de DIECISIETE MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS -17.700,00 m<sup>2</sup>-; y una cuota provisional de afección a los costes de urbanización del CUATRO COMA CERO CINCO POR CIENTO -4,05 %-. Referencia catastral: 1395601DD7719E0001KB”.

Palau de Congressos de Palma, SA tiene un derecho de superficie respecto de la parcela 2.02B, que le fue concedido por medio de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Palma de fecha de 31 de julio de 2013, cuya vigencia se extingue día 25 de enero de 2057.

Este derecho de superficie se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 3 de Palma de Mallorca al folio 97 del tomo 6.164 del archivo, libro 79 de la Sección IX de Palma, finca número 3.854.

Además Palau de Congressos de Palma, SA tiene encomendada la venta de la titularidad dominical de la parcela 2.02B en virtud de acuerdo de la Junta de Govern del Ayuntamiento de Palma de día 31 de julio de 2013 concretado en un Convenio entre este Ayuntamiento y Palau de Congressos de Palma, S.A. firmado el 13 de agosto de 2013, convenio que adjunta como **Documento Anexo número 3**.

## CLÁUSULA 2.- OBJETO Y BIENES QUE SE LICITAN.

**1.- Objeto de la licitación.-** Los licitadores podrán concurrir a la presente licitación y formular sus ofertas de acuerdo con todas, algunas o alguna de las tres opciones jurídicas que a continuación se definen.

- **OPCIÓN 1.- Contrato de compraventa de la titularidad dominical plena del Hotel y, simultáneamente, contrato de arrendamiento para la gestión y explotación del Palacio de Congressos.**

Los licitadores que formulen su oferta conforme a esta opción 1 concurrirán, de manera simultánea, a la adjudicación de un contrato de compraventa de la titularidad dominical plena sobre el Hotel y a la adjudicación de un contrato de arrendamiento para la gestión y explotación del Palacio de Congressos.

El contrato de compraventa y el contrato de arrendamiento son indisociables y la oferta que los licitadores presenten deberá, necesariamente, incluir ambos. Las ofertas que recaigan sólo sobre uno de los contratos, cualquier que sea éste, serán automáticamente rechazadas y no serán tomadas en consideración.

El precio mínimo que se fija para la compraventa del Hotel es **CUARENTA MILLONES QUINIENTOS MIL (40.500.000) €**, IVA excluido, según se indica en la cláusula 6 de este Pliego. Las ofertas que establezcan precios inferiores a este precio mínimo serán automáticamente rechazadas y no serán tomadas en consideración.

El precio para el contrato de arrendamiento para la gestión y explotación del Palacio de Congressos es el que se indica en la cláusula 6 de este Pliego. Este precio no podrá alterarse por los licitadores.

En el supuesto que algún licitador ofertase un precio distinto al precio fijado para el arrendamiento del Palacio de Congressos, la mesa de contratación exigirá al licitador las aclaraciones correspondientes. Si, tras las aclaraciones, el licitador no se comprometiese a satisfacer el precio establecido para este arrendamiento, será automáticamente excluido de la licitación.

La duración del contrato de arrendamiento para la gestión y explotación del Palacio es la que resulta de la cláusula 7 de este Pliego.

- **OPCIÓN 2.- Contrato de arrendamiento del Palacio de Congressos y del Hotel para su explotación conjunta, con un derecho de opción de compra sobre el Hotel a favor del adjudicatario.**

Los licitadores que formulen sus ofertas conforme a esta opción 2 optarán a la adjudicación de un contrato de arrendamiento para la gestión y explotación conjunta del Palacio de Congressos y del Hotel, con un derecho de opción de compra de la titularidad dominical plena sobre el Hotel.

El precio por el arrendamiento se compondrá de un importe fijo anual y un importe variable anual:

- **IMPORTE FIJO ANUAL.-** El adjudicatario abonará por el arrendamiento del Palacio de

Congresos y el Hotel, un importe fijo anual de, como mínimo, **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (1.500.000,00) €**, IVA excluido. Este importe fijo anual puede ser inferior dependiendo de los pagos anticipados que ofrezca el licitador conforme a la cláusula 6 de este Pliego.

- **IMPORTE VARIABLE ANUAL.**- Además del importe fijo anual, el adjudicatario abonará por el arrendamiento del Palacio de Congressos y del Hotel un importe variable anual consistente en un mínimo de un 5% de la cifra total de ingresos que obtenga cada año, cada una de las sociedades que exploten los distintos centros de negocio del complejo. Este porcentaje podrá ser aumentado por los licitadores en sus ofertas.

Sin perjuicio del eventual ejercicio del derecho de opción de compra, la duración del contrato de arrendamiento para la gestión y explotación conjunta del Palacio de Congressos y del Hotel es la que resulta de la cláusula 7 de este Pliego.

Por su parte, el ejercicio del derecho de opción de compra, que es irrenunciable, sólo podrá realizarse dentro de los cinco primeros años de vigencia del contrato. En este caso, el adjudicatario deberá abonar el precio de compraventa indicado en su oferta. Este precio deberá ser igual o superior al precio mínimo de compraventa establecido para la opción 1, esto es, **CUARENTA MILLONES QUINIENTOS MIL (40.500.000,00) €**, IVA excluido. Este precio será actualizado por aplicación del IPC en los términos previstos en este Pliego y hasta el momento de ejercicio del derecho de opción de compra.

A partir de la formalización de la compra del Hotel y cualquiera que sea el momento en que se ejercite este derecho, el precio que deberá abonar el adjudicatario por el arrendamiento del Palacio de Congressos será el indicado en este Pliego para la OPCIÓN 1 más las actualizaciones correspondientes. Los restantes términos y condiciones en los que se abonará este precio son los previstos en la cláusula 6.

Del precio de compraventa calculado según lo previsto en este apartado, no se detraerán las anualidades de renta satisfechas hasta la fecha del ejercicio de la opción de compra.

Se establece una penalización de un DOS (2) POR CIENTO sobre el importe fijo anual del precio de arrendamiento para la gestión y explotación conjunta del Palacio de Congressos y del Hotel, por cada año de no ejercicio del derecho de opción de compra. Estos porcentajes tienen carácter acumulativo, pudiendo en el quinto año de vigencia del contrato llegar al DIEZ POR CIENTO (10%) en el caso de que no se haya ejercido el derecho de opción. Los incrementos de renta que se produzcan por este concepto permanecerán en vigor durante toda la vigencia del contrato.

- **OPCIÓN 3.- Contrato de arrendamiento del Palacio de Congressos y del Hotel para su gestión y explotación conjunta sin reserva de derecho de opción de compra sobre el Hotel.**

Los licitadores que formulen sus ofertas conforme a esta opción 3 optarán a la adjudicación de un contrato de arrendamiento para la gestión y explotación conjunta del Palacio de



Congresos y del Hotel anexo, sin derecho de opción de compra alguno sobre la titularidad dominical plena del Hotel.

El precio por el arrendamiento para la gestión y explotación conjunta del Palacio de Congressos y del Hotel se compondrá de un importe fijo anual y un importe variable anual:

- **IMPORTE FIJO ANUAL.**- El adjudicatario abonará por el arrendamiento del Palacio de Congressos y el Hotel, un importe fijo anual de, como mínimo, **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (1.500.000,00) €**, IVA excluido. Este importe fijo anual puede ser inferior dependiendo de los pagos anticipados que ofrezca el licitador conforme a la cláusula 6 de este Pliego.
- **IMPORTE VARIABLE ANUAL.**- Además del importe fijo anual, el adjudicatario abonará por el arrendamiento del Palacio de Congressos y del Hotel un importe variable anual consistente en, al menos, un 5% de la cifra total de ingresos que obtenga cada año, cada una de las sociedades que exploten los distintos centros de negocio del complejo. Este porcentaje podrá ser aumentado por los licitadores en sus ofertas.

La duración del contrato de arrendamiento para la gestión y explotación conjunta del Palacio de Congressos y del Hotel es la que resulta de la cláusula 7 de este Pliego.

## **PRIORIZACIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN LAS OPCIONES A LAS QUE SE AJUSTEN.**

Las anteriores opciones 1, 2 y 3 están ordenadas con carácter prioritario y excluyente.

De esta manera, si uno o varios licitadores formularan su oferta de acuerdo con la opción 1, se valorará/n ésta/s con carácter prioritario, al tiempo que permanecerán cerradas y secretas las ofertas formuladas de acuerdo con las opciones 2 y 3.

Si no se presentasen ofertas ajustadas a la opción 1 o las que se presentasen no se ajustasen a las condiciones recogidas en este Pliego y hubiesen de ser por tanto excluidas, el órgano de contratación valorará las ofertas presentadas por los licitadores de acuerdo con la opción 2. Al tiempo, las ofertas formuladas de acuerdo con la opción 3 permanecerán cerradas y secretas.

Si no se presentasen ofertas ajustadas a las opciones 1 y/o 2 o las que se presentasen no se ajustasen a las condiciones recogidas en este Pliego y hubiesen de ser por tanto excluidas, el órgano de contratación valorará las ofertas presentadas por los licitadores a la opción 3.

**CLÁUSULA 2.- Bienes y derechos objeto de la licitación.** La presente licitación recae sobre los bienes y derechos siguientes:

1.- HOTEL. El Hotel incluye:

- El edificio del Hotel anexo al Palacio de Congressos.

- La parcela de terreno 2.02B correspondiente a la Fachada Marítima, Sector Levante.
- El subsuelo existente bajo la parcela 2.02B en donde está ubicado el Hotel.
- El derecho de superficie constituido por el Ayuntamiento de Palma a favor de PCP.

A todo ello se hace referencia en este Pliego bajo la denominación de “Hotel” que, en consecuencia, debe entenderse comprensiva de los derechos de propiedad sobre los objetos citados, si son adquiridos conforme a la opción 1 o 2. Sólo comprenderán los derechos de uso en los demás casos.

El Hotel, de categoría cuatro estrellas superior, que se encuentra actualmente en fase de construcción, será entregado al adjudicatario una vez finalizadas las obras, en la forma y condiciones que se detallan en el presente Pliego.

2.- PALACIO DE CONGRESOS.- El Palacio de Congressos incluye los derechos de uso para la gestión y explotación del Palacio de Congressos.

El Palacio de Congressos, que se encuentran 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.

Se adjunta el proyecto de arquitectura como **Documento Anexo número 4** en el que se establecen las condiciones y equipamiento con el que el Órgano de Contratación entregará el Palacio de Congressos y el Hotel.

Como se ha indicado, el Palacio de Congressos y el Hotel se cederán totalmente terminados, quedando la sociedad PCP encargada de la finalización de las obras en las condiciones establecidas en este Pliego y utilizando los servicios de la empresa constructora que estime más conveniente para la conclusión de las mismas.

En todas las opciones de contratación previstas en este Pliego, se incluye también la disponibilidad de los aparcamientos.

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

La presente contratación tiene naturaleza patrimonial 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 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 44, de 03-04-2003)
- Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.
- 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 6/2011, 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.
- Ley Orgánica 2/ 2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- Ley 15/2014, de 16 de septiembre, de racionalización del Sector Público y otras medidas de reforma administrativa.

- Ley 10/2010 de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

En particular, en lo que se refiere al procedimiento de adjudicación de los presentes contratos 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:

1. El presente Pliego de Bases que rige esta licitación, incluidos todos sus documentos anexos.
2. La Oferta del licitador que hubiera resultado adjudicataria, que deberá ajustarse a lo previsto en este Pliego y no podrá estar sometida a condición alguna.
3. Los documentos de formalización del contrato respecto del Palacio de Congressos y el Hotel de acuerdo con la opción a la que el adjudicatario se hubiese acogido.
4. Para las ofertas ajustadas a la opción 1 o a la opción 2 cuando se ejerza el derecho de opción de compra, el Convenio por el cual los titulares de los derechos dominicales sobre los bienes objeto del presente contrato establecen las condiciones en las que el Ayuntamiento de Palma de Mallorca y PCP procederán a la enajenación del Hotel, a la vez que Palau de Congressos de Palma, S.A procede a ceder el uso de las instalaciones del Palacio de Congressos

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

Tiene la condición de órgano contratante del presente contrato la entidad PCP, 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, y sin perjuicio de que, de conformidad con el convenio de encomienda de fecha 13 de agosto de 2013, deban ser sometidos a ratificación de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palma todos los acuerdos de definitiva disposición sobre el solar municipal.

#### **CLÁUSULA 6.- PRECIO DE LICITACIÓN DE LOS INMUEBLES. FORMA DE PAGO**

##### **▪ OPCIÓN 1.**

**Con relación al contrato de compraventa del Hotel**

Cada licitador podrá ofertar el precio de compra que estime siempre que la cifra ofertada sea igual o superior a **CUARENTA MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (40.500.000,00 €)**, importe al que habrá que añadir el IVA en vigor correspondiente. La forma de pago de la cantidad ofertada se atenderá a la indicada a continuación:

En el mismo Acto de firma del contrato de compra-venta, el adjudicatario adquiere la parcela sobre la que se asienta el edificio del Hotel, descrita en la Cláusula Número 2. En ningún caso serán por cuenta del adquirente las cargas y gravámenes con los que está afectada la parcela.

La forma de pago será la siguiente:

- A la firma del contrato de compra-venta, el adjudicatario entregará a cuenta un cheque bancario a favor del Ayuntamiento de Palma de Mallorca por valor de **DOCE MILLONES SEISCIENTOS VENTICINCO MIL (12.625.000) €** más el IVA en vigor.
- A la firma del contrato de compra-venta, el adjudicatario entregará a PCP un aval emitido por entidad financiera con delegación en España y de reconocido prestigio según el modelo del **Documento Anexo número 9.2** por la cantidad ofertada para la compra del Hotel, IVA incluido, menos la cantidad entregada a cuenta indicada en el punto anterior.
- En tanto no estén concluidas las obras, antes del día QUINCE (15) de cada mes, el Director de las mismas emitirá y firmará junto con la Dirección Técnica de PCP, una certificación mensual en la que se expresará la obra realmente ejecutada a lo largo de cada mes y que le será remitida al adjudicatario por PCP antes de los CINCO (5) días siguientes. El adjudicatario hará entrega a PCP, antes de los SIETE (7) días siguientes a que reciba la mencionada certificación, de un cheque bancario a nombre de Palau de Congressos de Palma, S.A por el importe de esta certificación, aumentada en el IVA en vigor correspondiente.
- Por último, el adjudicatario entregará a PCP en el Acto de la Escritura pública, un cheque bancario a nombre de Palau de Congressos de Palma, S.A por la diferencia entre la cantidad ofertada por la compra del Hotel, IVA incluido, y la abonada hasta ese momento.

### **Con relación al contrato de arrendamiento para la gestión y explotación del Palacio de Congressos**

El precio del derecho de arrendamiento del Palacio de Congressos se abonará mediante dos cuotas anuales, según lo especificado en esta Cláusula.

El licitador deberá aceptar el pago que se indica a continuación durante la vigencia del contrato:

#### **1.- IMPORTE FIJO ANUAL**

- El importe anual fijo será de 350.000 € anuales IVA excluido, actualizándose cada año con el

---

IPC que corresponda.

Este importe fijo anual iniciará su devengo a los sesenta días de la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del Complejo por parte del órgano contratante al adjudicatario.

A los efectos de abonar este importe fijo anual, las anualidades se entenderán como años naturales. En caso de que el inicio del devengo del primer importe fijo anual no coincida con el inicio de año natural, su montante se calculará a prorrata del período que medie entre el inicio del devengo y el final del año natural en curso.

El importe fijo anual ofertado se dividirá en cuatro pagos trimestrales (en enero, abril, julio y octubre) y deberá hacerse efectivo, por adelantado durante los cinco (5) primeros días naturales de cada trimestre.

En el caso de que el devengo del primer importe fijo anual 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. Esta cantidad se satisfará por el adjudicatario junto con el importe fijo anual correspondiente al trimestre natural siguiente.

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. El nuevo importe fijo anual así establecido regirá durante el tiempo que reste hasta la actualización siguiente.

## **2.- IMPORTE VARIABLE ANUAL.-**

Un importe variable anual consistente en un porcentaje del CINCO (5) % de la cifra total de ingresos que obtenga cada año, cada una de las personas, físicas o jurídicas, que exploten los distintos centros de negocio del complejo cada anualidad. Este devengo comenzará a los sesenta días de la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del Complejo por parte del órgano contratante al adjudicatario.

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

El importe variable anual deberá hacerse efectivo dentro de los treinta (30) días naturales siguientes al inicio de cada anualidad. El pago se realizará conforme a la estimación de la cifra de ingresos 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, el órgano contratante podrá verificar el cálculo del total de la cifra de ingresos mediante una auditoría. El adjudicatario deberá facilitar a los auditores todos los datos que le sean requeridos. La cifra total de ingresos resultante de esta auditoría será comunicada al adjudicatario en el plazo de DIEZ (10) DIAS naturales desde que haya facilitado la

documentación correspondiente, procediéndose a la regularización que en su caso proceda. La suma que resulte de la regularización deberá abonarse por quien corresponda en un plazo máximo de VEINTE (20) DÍAS naturales desde la recepción de la comunicación de la regularización.

A los efectos del importe variable anual, las anualidades se corresponderán con años naturales.

## ▪ **OPCIÓN 2.**

En el supuesto que el adjudicatario hubiese optado por formular su oferta conforme a la opción 2, consistente en un contrato de arrendamiento para la explotación conjunta del Palacio de Congressos y Hotel con un derecho de opción de compra sobre el Hotel, regirán los precios de licitación y forma de pago siguientes:

### **Con relación al contrato de arrendamiento para la gestión y explotación conjunta del Palacio de Congressos y del Hotel:**

Como contraprestación por el arrendamiento del complejo, el adjudicatario deberá abonar un precio único que incluya el arrendamiento del Palacio de Congressos y del Hotel. Este precio único ofertado constará de los siguientes importes:

- a. **IMPORTE FIJO ANUAL.-** El montante mínimo de este importe fijo anual vendrá determinado por la oferta del licitador de satisfacer un pago inicial anticipado de acuerdo con alguna de las alternativas siguientes:

<b>Compromiso de pago anticipado</b>	<b>Importe fijo anual mínimo por el arrendamiento del complejo</b>
<b>Si el licitador no se compromete a realizar ningún pago inicial anticipado.</b>	<b>UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (1.500.000,00) €.</b>
<b>Si el licitador se compromete a realizar un pago inicial anticipado de CUATRO MILLONES (4.000.000,00) €.</b>	<b>UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL (1.235.000,00) €.</b>
<b>Si el licitador se compromete a realizar un pago inicial anticipado de OCHO MILLONES (8.000.000,00) €.</b>	<b>NOVECIENTOS SETENTA MIL (970.000,00) €.</b>

Todos los anteriores importes son IVA excluido.

El importe anual fijo mínimo de las alternativas anteriores, podrá ser mejorado al alza en la cuantía que estime el licitador.

Este importe fijo anual iniciará su devengo a los sesenta días de la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del Complejo por parte del órgano contratante al

---

adjudicatario.

A los efectos de abonar este importe fijo anual, las anualidades se entenderán como años naturales. En caso de que el inicio del devengo del primer importe fijo anual no coincida con el inicio de año natural, su montante se calculará a prorrata del período que medie entre el inicio del devengo y el final del año natural en curso.

El importe fijo anual ofertado se dividirá en cuatro pagos trimestrales (en enero, abril, julio y octubre) y deberá hacerse efectivo, por adelantado durante los cinco (5) primeros días naturales de cada trimestre.

En el caso de que el devengo del primer importe fijo anual 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. Esta cantidad se satisfará por el adjudicatario junto con el importe fijo anual correspondiente al trimestre natural siguiente.

La cantidad que se determine para el importe fijo anual, según éste resulte de la proposición económica del adjudicatario, regirá para la primera anualidad 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, el importe fijo anual será objeto de actualización anual, a tenor de las variaciones que experimente el Índice General de Precios del 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. El nuevo importe fijo anual así establecido regirá durante el tiempo que reste hasta la actualización siguiente.

Sobre este importe fijo anual se establece una penalización acumulativa del DOS (2) % por cada año de no ejercicio del derecho de opción de compra, que es irrenunciable y que deberá ejercerse dentro de los cinco primeros años. Esta penalización quedará consolidada para toda la duración del contrato de arrendamiento si el adjudicatario no ejercita su opción de compra en el plazo de cinco años.

- b. IMPORTE VARIABLE ANUAL.**- Un importe variable anual consistente en un porcentaje mínimo del CINCO (5) % de la cifra total de ingresos que obtenga cada año, cada una de las personas, físicas o jurídicas, que exploten los distintos centros de negocio del complejo cada anualidad. Este porcentaje podrá ser aumentado por los licitadores. Este devengo comenzará a los sesenta días de la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del Complejo por parte del órgano contratante al adjudicatario.

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



El importe variable anual deberá hacerse efectivo dentro de los treinta (30) días naturales siguientes al inicio de cada anualidad. El pago se realizará conforme a la estimación de la cifra de ingresos 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, el órgano contratante podrá verificar el cálculo del total de la cifra de ingresos mediante una auditoría. El adjudicatario deberá facilitar a los auditores todos los datos que le sean requeridos. La cifra total de ingresos resultante de esta auditoría será comunicada al adjudicatario en el plazo de DIEZ (10) DIAS naturales desde que haya facilitado la documentación correspondiente, procediéndose a la regularización que en su caso proceda. La suma que resulte de la regularización deberá abonarse por quien corresponda en un plazo máximo de VEINTE (20) DÍAS naturales desde la recepción de la comunicación de la regularización.

A los efectos del importe variable anual, las anualidades se corresponderán con años naturales.

### **Con relación al precio para el ejercicio del derecho de opción de compra sobre el Hotel.**

En el caso que el adjudicatario ejerciese su derecho de opción tendrá que abonar el precio que hubiese ofertado en su proposición económica.

A este precio habrá de añadirse la actualización que corresponda por aplicación del índice general correspondiente a las Illes Balears del Índice de Precios al Consumo, según el Instituto Nacional de Estadística, calculado entre la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del complejo por parte del órgano contratante al adjudicatario y la fecha de ejercicio de la opción.

Los licitadores deberán determinar en su propuesta económica un precio de compra igual o superior al que el Pliego determina para la opción 1, esto es, igual o superior a **CUARENTA MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (40.500.000) €, IVA excluido**. Las ofertas que incorporen valores inferiores a este precio serán automáticamente rechazadas.

De este precio de compraventa no se detraerá el precio de las anualidades satisfechas hasta la fecha por el arrendamiento del complejo. Los pagos efectuados como anticipo (4 u 8 millones de €), una vez deducida la parte correspondiente al período del arrendamiento durante la cual no se ha ejercido el derecho de opción de compra, podrán imputarse al precio de la compraventa.

El adjudicatario abonará este precio entregando a PCP en el Acto de escritura pública, dos cheques bancarios: uno a favor del Ayuntamiento de Palma por valor de DOCE MILLONES SEISCIENTOS VENTICINCO MIL (12.625.000) €, más el IVA en vigor; y otro a favor de PCP por el resto de la cantidad ofertada y, en su caso, actualizada, más el IVA en vigor.

Una vez que el licitador hubiese ejercitado el derecho de opción de compra dentro de los cinco primeros años de vigencia del contrato, se mantendrá parcialmente exigible y en vigor el contrato de arrendamiento en la parte que corresponde al Palacio de Congressos, quedando el adjudicatario obligado al pago del precio por el arrendamiento del Palacio de Congressos correspondiente a la OPCIÓN 1, independientemente del momento en que se formalice la opción. Esta obligación de pago quedará sujeta a los mismos términos y condiciones previstos en esta cláusula para la OPCIÓN 1.

### ▪ **OPCIÓN 3.**

Para el supuesto en que el adjudicatario se hubiera acogido a la **opción 3**, regirán los precios de licitación y la forma de pago previstos para la opción 2, excepto en lo que se refiere al precio del ejercicio del derecho de opción de compra.

En esta opción 3, el adjudicatario quedará exonerado de satisfacer el importe íntegro de la renta durante las DOS (2) primeras anualidades. Durante estos dos primeros años, el adjudicatario vendrá obligado a satisfacer en concepto de renta la menor de las dos cantidades siguientes: o bien el 15 % de los ingresos del complejo de cada anualidad calculado según lo previsto en este Pliego; o bien el importe anual fijo que haya indicado en su oferta económica.

### **CLÁUSULA 7.- DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

- Para el supuesto en que la oferta del adjudicatario se acogiera a la **OPCIÓN 1.**

El plazo de duración del contrato de arrendamiento para la explotación y gestión del Palacio de Congressos será de veinte (20) años, prorrogables en dos ocasiones: una primera prórroga de DIEZ (10) AÑOS; y una segunda prórroga hasta 24 de enero de 2052. Estas prórrogas son de carácter potestativo para el adjudicatario y de carácter obligatorio para Palau de Congressos de Palma, SA. El adjudicatario deberá comunicar su voluntad de prorrogar el contrato de forma fehaciente con una antelación de SEIS (6) meses.

Si a partir de los plazos marcados de finalización del contrato, prórrogas incluidas, Palau de Congressos decidiera ceder el uso del Palacio de Congressos a un tercero, el adjudicatario del presente contrato, o el posterior adquirente del hotel, tendrá un derecho de tanteo sobre el precio que ofrezca el nuevo adjudicatario. No existirá derecho de tanteo cuando el adjudicatario no hubiese agotado la duración máxima total del contrato, incluidas las prórrogas.

La fecha del arrendamiento comienza el día de la fecha de suscripción del Acta de puesta a disposición del Palacio por parte del órgano contratante al adjudicatario.

- Para el supuesto en que la oferta del adjudicatario se acogiera a la **OPCIÓN 2.**

El plazo de duración del contrato de arrendamiento para la explotación y gestión conjunta

del Palacio de Congressos y del Hotel será hasta 24 de enero de 2052.

La fecha del derecho de uso comienza el día de la fecha de suscripción del Acta de puesta a disposición del Palacio por parte del órgano contratante al adjudicatario.

En el caso que el adjudicatario ejerciese su derecho de opción de compra sobre el Hotel, el contrato de arrendamiento para la gestión y explotación del Palacio de Congressos se mantendrá vigente hasta el 24 de enero de 2052, en los mismos términos que se indican en este Pliego.

El adjudicatario que adquiera el Hotel por haber ejecutado la opción de compra, o el posterior adquirente del mismo, tendrán el derecho de tanteo sobre el derecho de uso del Palacio de Congressos que se indica para la opción 1.

- Para el supuesto en que la oferta del adjudicatario se acogiera a la **OPCIÓN 3**.

El plazo de duración del contrato de arrendamiento para la explotación y gestión conjunta del Palacio de Congressos y del Hotel será hasta el 24 de enero de 2052.

El arrendamiento comienza el día de la fecha de suscripción del Acta de puesta a disposición del Palacio por parte del órgano contratante al adjudicatario.

## CAPÍTULO II

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

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

##### **8.1.- Palacio de Congressos**

El adjudicatario del contrato, en cualquiera de las opciones, tendrá respecto del Palacio de Congressos los derechos siguientes:

- Recibir para su explotación las instalaciones del Palacio en el tiempo y forma indicado en este Pliego
- Ser informado periódicamente por parte del órgano contratante, en tanto no haya tenido lugar la finalización total de la obra de construcción del Palacio de Congressos 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 Palacio de Congressos, prestando sus servicios de modo continuado sin interrupciones.
- Percibir las contraprestaciones económicas por parte de los usuarios del Palacio de Congressos por los servicios que preste en el mismo.

- Proponer y abonar las modificaciones que estime convenientes en las obras de Palacio de Congressos pendientes de ejecutar, siempre que se cumplan las condiciones indicadas en la Cláusula 13

## **8.2.- Hotel**

**8.2.1.-** Cuando el adjudicatario hubiese presentado su oferta conforme a la opción 1 o la hubiese hecho conforme a la opción 2 y asimismo hubiese ejercido su derecho de opción de compra, tendrá los siguientes derechos.

- Adquirir la propiedad de la parcela 2.02B antes descrita y del inmueble y de las instalaciones del Hotel sobre la misma construidos, en el tiempo y forma indicado en este Pliego
- Conocer en todo momento la marcha de las obras del Hotel.
- Acceder a las obras siempre que PCP no lo prohíba por escrito y de forma razonada.
- Disponer de la información y asistencia del órgano contratante para la correcta ejecución de la obra.
- Proponer y abonar las modificaciones que estimen convenientes en las obras del Hotel pendientes de ejecutar, siempre que se cumplan las condiciones indicadas en la Cláusula 13
- Recibir el inmueble, con todos los derechos que le asigne la legislación vigente respecto del inmueble adquirido mediante el presente procedimiento y sustanciado en el correspondiente contrato de compraventa, en las mismas condiciones de calidad indicadas en este Pliego y con arreglo al Proyecto redactado por Mangado y Asociados, S.L. y a las modificaciones que habiendo sido aprobadas por PCP, se hayan producido a lo largo de la obra.
- Recibir las cantidades entregadas y depositas para la adquisición del Hotel, en caso de que PCP no pudiera entregar el inmueble en el tiempo y en la forma establecido en este Pliego, para lo que instará la resolución del contrato.

**8.2.2.-** Cuando el adjudicatario hubiese presentado su oferta conforme a la opción 2 pero no hubiese ejercido su derecho de opción de compra o hubiese presentado su oferta conforme con la opción 3, tendrá los siguientes derechos:

- Conocer en todo momento la marcha de las obras del Hotel.
- Acceder a las obras siempre que PCP no lo prohíba por escrito y de forma razonada.
- Disponer de la información y asistencia del órgano contratante para la correcta ejecución de la obra.
- Proponer y abonar las modificaciones que estimen convenientes en las obras del Hotel pendientes de ejecutar, siempre que se cumplan las condiciones indicadas en la

---

### Cláusula 13

- Recibir el inmueble, con todos los derechos que le asigne la legislación vigente respecto del inmueble adquirido mediante el presente procedimiento y sustanciado en el correspondiente contrato de arrendamiento, en las mismas condiciones de calidad indicadas en este Pliego y con arreglo al Proyecto redactado por Mangado y Asociados, S.L. y a las modificaciones que habiendo sido aprobadas por PCP, se hayan producido a lo largo de la obra.

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

### **9.1.- Palacio de Congressos**

El adjudicatario del Palacio tendrá las siguientes obligaciones:

- Iniciar la explotación del Palacio de Congressos a pleno rendimiento, en todas sus instalaciones y funcionalidades, en el plazo máximo de CIENTO VEINTE (120) 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 Palacio, de forma continuada 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.
- **Aportar a partir del QUINTO (5º) año** de explotación, inclusive, un número de asistentes a Congressos, convenciones y exhibiciones no inferior a SESENTA Y CINCO MIL (65.000) anuales de los cuales la mitad deberán implicar pernoctación en alojamientos turísticos de la Isla de Mallorca.
- Abonar las cantidades que resultan de la adjudicación del arrendamiento del complejo en el tiempo y forma establecidos en este Pliego para lo cual deberá informar a PCP trimestralmente de la planificación de los eventos a desarrollar y de la cifras de negocio que obtenga cada tres meses cada uno de los centros de coste del complejo.
- Facilitar al Órgano de contratación las cifras necesarias para calcular, en su caso, la parte variable de arrendamiento y facilitar con la máxima diligencia todos los datos necesarios a la auditoría que a tal efecto realice el Órgano de contratación
- 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 la explotación.
- Informar a PCP de la planificación de los eventos a desarrollar.
- Obtener cuantos permisos, licencias o autorizaciones resulten necesarios para la

---

explotación del Palacio.

- 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.

## 9.2.- Hotel

Constituyen obligaciones del adjudicatario del contrato del Hotel:

**9.2.1.-** Cuando el adjudicatario hubiese presentado su oferta conforme a la opción 1 o la hubiese hecho conforme a la opción 2 y asimismo hubiese ejercido su derecho de opción de compra, tendrá las obligaciones siguientes:

- Obtener cuantos permisos, licencias o autorizaciones resulten necesarios para la explotación del Hotel previamente a su apertura.
- Abonar las cantidades que resultan de la adjudicación del complejo en el tiempo y forma establecidos en este Pliego.
- Mantener la propiedad y la explotación del Hotel de forma continuada durante al menos DIEZ (10) años, sin cambiar la empresa explotadora ni la propietaria del mismo, salvo autorización escrita de PCP.

- Cualquier transmisión de titularidad del Hotel durante el tiempo de duración del arrendamiento del Palacio de Congressos, deberá conllevar la condición de que el adquirente asuma el contrato de arrendamiento del Palacio, salvo que PCP exima por escrito de esa obligación.
- Ser el adjudicatario del Palacio de Congressos a los precios indicados en la Cláusula 6.
- Abonar el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) al órgano que lo recaude.

**9.2.2.-** Cuando el adjudicatario hubiese presentado su oferta conforme a la opción 2, pero no hubiese ejercido su derecho de opción de compra, o hubiese presentado su oferta conforme a la opción 3, tendrá las obligaciones siguientes:

- Obtener cuantos permisos, licencias o autorizaciones resulten necesarios para la explotación del Hotel previamente a su apertura.
- Abonar las cantidades que resultan de la adjudicación del arrendamiento del Complejo en el tiempo y forma establecidos en este Pliego para lo cual deberá informar a PCP trimestralmente de la planificación de los eventos a desarrollar y de la cifras de negocio que obtenga cada tres meses cada uno de los centros de coste del complejo.
- Facilitar al Órgano de contratación las cifras necesarias para calcular, en su caso, la parte variable de arrendamiento y facilitar con la máxima diligencia todos los datos necesarios a la auditoría que a tal efecto realice el Órgano de contratación
- Mantener la explotación del Hotel de forma continuada durante al menos DIEZ (10) años, sin cambiar la empresa explotadora del mismo, salvo autorización escrita de PCP.

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

### **10.1.- Palacio de Congressos**

Constituyen derechos del Órgano Contratante:

- El derecho a percibir el precio del derecho de arrendamiento previsto en el presente Pliego.
- Al mantenimiento de la explotación continuada y no interrumpida del Palacio de Congressos por el adjudicatario, pudiendo incluso para ello, asumir directamente dicha explotación conforme a lo dispuesto en el presente Pliego en caso de que aquel no cumpliera con sus obligaciones.
- Derecho a interpretar el contrato e impartir instrucciones en relación con la ejecución del mismo.
- Vetar motivadamente aquellos eventos que pudieran atentarse contra los intereses de la Ciudad de Palma de Mallorca o de la Comunidad Autónoma de Les Illes Balears.

Cualesquiera otros derechos que puedan derivarse de la documentación contractual o de la

normativa que resulte de aplicación

## **10.2.- Hotel**

El órgano contratante tendrá los siguientes derechos:

- El derecho a percibir el precio ofertado por la compraventa del Hotel o por la cesión del Hotel, según la opción a la que se hubiese acogido el adjudicatario, en el tiempo y forma establecidos en este Pliego.
- Todos los derechos que le confiere la legislación vigente.

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

### **11.1.- Palacio de Congressos**

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 Palacio, 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 Palacio para su gestión y explotación en un plazo máximo de DOCE (12) meses desde la formalización del contrato finalmente adjudicado en documento privado.
- Otorgar al adjudicatario la protección adecuada para que pueda ejecutar el contrato debidamente.
- Asegurar la terminación de las obras del Palacio cediendo los derechos que PCP tenga sobre la empresa constructora respecto a la finalización del Palacio.
- Abonar el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) al órgano que lo recaude.
- Las demás previstas en el presente Pliego.

### **11.2.- Hotel**

Son obligaciones del órgano contratante las siguientes:

**11.2.1.-** Cuando el adjudicatario hubiese presentado su oferta conforme a la opción 1 o la hubiese hecho conforme a la opción 2 y asimismo hubiese ejercido su derecho de opción de compra, tendrá las obligaciones siguientes:

- Facilitar al adjudicatario, en tanto no haya tenido lugar la finalización total de la obra de la construcción del Hotel, 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 Hotel para su gestión y explotación en un plazo máximo de DOCE (12) meses desde la formalización del contrato de compra – venta.
- Las demás previstas en el presente Pliego.
- Asegurar la terminación de las obras del Hotel cediendo los derechos que PCP tenga sobre la empresa constructora respecto a la finalización del Hotel.

**11.2.2.-** Cuando el adjudicatario hubiese presentado su oferta conforme a la opción 2 pero no hubiese ejercido su derecho de opción de compra, o hubiese presentado su oferta conforme a la opción 3, tendrá las obligaciones siguientes:

- Facilitar al adjudicatario, en tanto no haya tenido lugar la finalización total de la obra de la construcción del Hotel, 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 Hotel para su gestión y explotación en un plazo máximo de DOCE (12) meses desde la formalización del contrato de arrendamiento.
- Abonar el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) al órgano que lo recaude.
- Las demás previstas en el presente Pliego que resulten aplicables al arrendamiento.

### **CLÁUSULA 12.- RESULTADOS DE LA EXPLOTACIÓN.**

Corresponderán al adjudicatario los resultados íntegros prósperos o adversos que se deriven de la explotación del Palacio de Congressos y del Hotel, sin tener derecho a nada que 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 PALACIO DE CONGRESOS Y DEL HOTEL**

El Palacio de Congressos Palma de Mallorca y el Hotel anexo se encuentran 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.

PCP podrá introducir en el transcurso de las obras de construcción del Palacio de Congressos y del Hotel, con el conocimiento del adjudicatario, las modificaciones estéticas o técnicas en el correspondiente proyecto ejecutivo, 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 a los adjudicatarios para negarse a aceptar la puesta a disposición de ninguno de los dos edificios. PCP podrá, en caso de producirse tal negativa, proceder a la resolución automática del contrato, debiendo los adjudicatarios indemnizar a aquélla por los daños y perjuicios de toda clase que de tal resolución se derivaran.

Cualquier modificación que desee realizar el adjudicatario deberá solicitarlo por escrito a PCP quien decidirá sobre la conveniencia o no de la modificación planteada, así como los términos técnicos y económicos que de ella se pudieran derivar.

Durante el periodo de desarrollo y finalización de las obras de construcción de los edificios, previo a su puesta a disposición de los adjudicatarios, el órgano contratante facilitará el acceso de estos al Palacio de Congressos y al Hotel con el fin de que puedan proceder a su equipamiento, en los términos establecidos en el presente Pliego.

PCP facilitará todas las modificaciones que el adjudicatario entienda necesarias que vayan encaminadas a la mejora de la funcionalidad de las instalaciones, eficiencia energética y seguridad siempre que no comprometan los plazos de finalización de las obras ni contravengan los derechos que se devenguen de la propiedad intelectual de los edificios, siendo a cargo del propio adjudicatario los posibles excesos económicos que se pudieran producir.

## **CLÁUSULA 14.- EQUIPAMIENTO DE LOS EDIFICIOS**

### **14.1.- Palacio de Congressos**

El Palacio de Congressos 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 entrega y posterior explotación del Palacio 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 Palacio de todo el equipamiento (equipos, mobiliario, instalaciones, enseres y demás objetos), que resulte necesario para su correcta explotación. A estos efectos se acompaña como **Documento Anexo número 4** el proyecto de arquitectura, instalaciones y equipamiento escénico con el que se entregará el edificio al adjudicatario.

La instalación de la señalización del Palacio y las butacas de los auditorios corresponderá al órgano contratante en los términos establecidos en la documentación arquitectónica que se incorpora al presente Pliego. Los elementos mencionados se encontrarán instalados al tiempo de la finalización de las obras de construcción, siendo el edificio entregado con tales elementos ya incorporados.

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

El adjudicatario facilitará al órgano contratante información constante y actualizada en relación con el desarrollo del equipamiento del Palacio, pudiendo asimismo el órgano contratante solicitar, cuando lo estime oportuno, cuanta información considere precisa en relación con el referido equipamiento.

#### **14.2.- Hotel**

El Hotel y el solar sobre el que éste se levanta serán entregados 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 entrega y posterior explotación del Hotel 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 Hotel de todo el equipamiento (equipos, mobiliario, instalaciones, enseres y demás objetos), que resulte necesario. A estos efectos se acompaña como **Documento Anexo número 4** el proyecto de arquitectura e instalaciones con el que se entregará el edificio al adjudicatario.

Dada la singularidad del edificio, el proyecto de mobiliario con el que el adjudicatario dotará al Hotel tendrá que mantener sus condiciones arquitectónicas y de interiorismo, para lo cual, el mencionado proyecto deberá ser verificado por el Órgano de Contratación.

La instalación de la señalización del Hotel corresponderá al órgano contratante en los términos establecidos en la documentación arquitectónica 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.

Durante el periodo previo a la puesta a disposición del Hotel 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 Hotel 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 Hotel, pudiendo asimismo el órgano contratante solicitar, cuando lo estime oportuno, cuanta información considere precisa en relación con el referido equipamiento.

#### **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 DE LOS CONTRATOS.

#### **CLÁUSULA 16.- PUESTA A DISPOSICIÓN Y APERTURA**

##### **16.1.- Palacio de Congressos**

Una vez la Dirección Facultativa haya firmado el preceptivo Documento Final de Obra del edificio, PCP 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 Palacio. Asimismo, en dicha Acta se reflejará la aceptación del Palacio por parte del adjudicatario en el estado constructivo y de equipamiento en el que se le entrega, salvo la posible lista de remates que pudiera quedar por terminar, la cual, en ningún caso, pondrá en cuestión la funcionalidad del edificio. La entrega del edificio se hará según las condiciones del protocolo previsto en el **Documento Anexo número 5**. Mediante la firma del Acta ambas partes declaran que el edificio se encuentra en óptimas condiciones para iniciar su explotación y comprometiéndose a nada más reclamar a PCP a este respecto. El adjudicatario no podrá negarse a firmar la entrega del edificio aunque haya remates sin terminar, siempre que éstos no afecten a la funcionalidad del mismo.

La firma del acta de puesta a disposición deberá producirse en el plazo máximo de doce (12) meses desde la fecha de formalización del contrato en documento privado. En el supuesto de que, habiendo transcurrido DOCE (12) meses desde la fecha de formalización del contrato en documento privado, no se hubiesen finalizado las obras de construcción del Complejo, ambas partes se concederán una prórroga de DOS (2) meses más. Transcurrido dicho plazo, 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 Palacio de Congressos y su consiguiente apertura al público deberá tener lugar en el plazo máximo de CIENTO VEINTE (120) 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.

## 16.2.- Hotel

Una vez la Dirección Facultativa haya firmado el preceptivo Documento Final de Obra del edificio, PCP 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 Palacio. Asimismo, en dicha Acta se reflejará la aceptación del Palacio por parte del adjudicatario en el estado constructivo y de equipamiento en el que se le entrega, salvo la posible lista de remates que pudiera quedar por terminar, la cual, en ningún caso, pondrá en cuestión la funcionalidad del edificio. Las condiciones de entrega del edificio se realizará según el protocolo previsto en el **Documento Anexo número 5**. Mediante la firma del Acta ambas partes declaran que el edificio se encuentra en óptimas condiciones para iniciar su explotación y comprometiéndose a nada más reclamar a PCP a este respecto. El adjudicatario no podrá negarse a firmar la entrega del edificio aunque haya remates sin terminar, siempre que éstos no afecten a la funcionalidad del mismo.

La firma del Documento de entrega del edificio deberá producirse en el plazo máximo de DOCE (12) meses desde la fecha de formalización del contrato de compra – venta. En el supuesto de que, habiendo transcurrido este plazo desde la fecha de adjudicación no se hubiesen finalizado las obras de construcción del Hotel por causa no imputable al adjudicatario, ambas partes se darán dos (2) meses de prórroga, transcurrida la cual sin las obras terminadas, 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.

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 un adjudicatario significa que éste ha estudiado detenidamente todos los documentos obrantes en el expediente contractual, y las características y funcionalidades de ambos edificios, 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 objeto de este Pliego.

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 al que liciten.
- En el caso del Palacio de Congressos y del Hotel, se compromete y responsabiliza de la adecuada realización a su costa de la explotación del Palau de Congressos Palma de Mallorca en los términos previstos en este Pliego, en concreto, el número de participantes mínimos exigidos cada año.
- Asume la obligación de adaptar el Palacio de Congressos 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.
- Se compromete a garantizar la prestación continuada del servicio.
- El adjudicatario se obliga a disponer 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 CONCRETAS DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN**

### **18.1.- Palacio de Congressos**

#### **1. Explotación.**

- **General:** Con carácter general, el adjudicatario deberá gestionar y explotar el Palacio de Congressos: (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 Palacio de Congressos.
- **Destino exclusivo:** Destinar la finca y construcción únicamente a la actividad propia y específica descrita en el presente Pliego.
- **Funcionamiento del Palacio de Congressos:** El Palacio deberá estar abierto al público y en pleno funcionamiento durante todo el año, de modo continuado. El adjudicatario deberá procurar atender el máximo de peticiones de eventos, participantes y usuarios, teniendo en cuenta la disponibilidad de las instalaciones del Palacio, asumiendo la obligación de aportar a las instalaciones al menos 65.000 asistentes a Congressos, convenciones y exhibiciones al año a partir del QUINTO (5º)

año inclusive de su puesta en servicio, de los cuales la mitad deberán implicar pernoctación en alojamientos turísticos de la Isla de Mallorca.

El adjudicatario deberá admitir la utilización del Palacio 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.
- **Cargas y obligaciones de explotación:** Todas las cargas y obligaciones de cualquier índole que deriven de la explotación del Palacio 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 Palacio (suministros, seguridad, vigilancia, limpieza, agua, luz, 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 Palacio, sin previa autorización expresa y escrita en cada caso de PCP 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 Palacio, de las obligaciones contraídas y de los daños y perjuicios causados.

En particular, el adjudicatario indemnizará, defenderá y mantendrá indemne a PCP. 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 Palacio 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 Palacio, asegurándose en todo momento de que sus servicios y la calidad de los mismos se correspondan con un Palacio de Congressos del más alto nivel.
- **Informes anuales de desarrollo y gestión:** El adjudicatario deberá presentar los

siguientes informes sobre el desarrollo y gestión del Palacio:

**Informes trimestrales de desarrollo y gestión:** El adjudicatario deberá presentar los siguientes informes sobre el desarrollo y gestión del Palacio

- ✓ Informe sobre el desarrollo y gestión del Palacio correspondiente al trimestre inmediatamente anterior, incluyendo el desglose de los aspectos relativos a las distintas unidades del Palacio. Así mismo, deberán indicarse, entre otros datos, los relativos a los distintos eventos organizados así como los asistentes que han participado, pernoctaciones y gasto diario de cada participante estimado, distinguiendo entre participantes de Baleares, nacionales o extranjeros, con distinción de los distintos países de procedencia.
- ✓ Previsión de programación de eventos para los DIECIOCHO (18) meses siguientes.

Estos informes deberán elaborarse con carácter trimestral fijándose como fecha de cierre de los mismos días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre. Estos informes habrán de entregarse a Palau de Congressos de Palma, SA durante el mes inmediatamente siguiente a la fecha de cierre de los mismos.

➤ **Informes anuales de cuentas y de desarrollo y gestión:** El adjudicatario deberá presentar los siguientes informes sobre las cuentas y el desarrollo y gestión del Palacio:

- ✓ Cuentas anuales del ejercicio anterior, con anterioridad del 30 de junio, aprobadas y debidamente auditadas por una firma de reconocido prestigio.
- ✓ Resumen anual de los informes trimestrales, que se deberá entregar con anterioridad al 31 de enero del año siguiente al que se refiera el informe.

Todos los informes se deberán entregar en formato digital PDF y editable en programas Excel y Word o en los que, en cualquier momento, requiera Palau de Congressos de Palma, SA.

## 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 Palacio 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 Palacio todos sus conocimientos técnicos, medios y experiencia en materia de gestión y explotación de establecimientos de esta naturaleza.

- **Derecho de uso 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 Palacio cuyo uso se pretendiera ceder temporalmente a terceros. En cualquier caso, la duración de los referidos contratos no podrá exceder de la duración del contrato objeto del presente Pliego pendiente en el momento de su suscripción.

### 3. Calidad.

- **Control de calidad:** El Palacio deberá tener en todo momento un nivel de calidad en sus servicios e instalaciones propio de un Palacio de Congressos de la más alta categoría.

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

- **Inspección de actividad:** El adjudicatario deberá facilitar la inspección de su actividad en el Palacio que, en cualquier momento solicite los órganos de la Administración competente o el órgano contratante. El adjudicatario deberá realizar asimismo, a su cargo, las auditorías de toda índole que la Administración competente o el órgano contratante le requiera razonadamente. PCP podrá prohibir los eventos de cualquier índole que quisiera realizar el explotador del Palacio, por considerarlos por causas justificadas, contrarios a los intereses del Ayuntamiento de Palma de Mallorca o de la Comunidad Autónoma.

### 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.
- **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 Palacio. 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 Palacio estarán a disposición de PCP en todo momento para su examen, auditoría, inspección y copia. Tras la expiración del contrato, todos los libros se entregaran a PCP a fin de garantizar la continuidad ordenada en la explotación del Palacio.

## 5. Acción comercial.

- **Acción comercial:** El adjudicatario organizará, coordinará, implantará y supervisará todas las acciones y medios comerciales, publicitarios y promocionales del Palacio.
- **Red comercial:** En el supuesto de que el adjudicatario forme parte de una red de ventas, deberá incluir el Palacio en la misma y en sus planes de comercialización. Asimismo, el adjudicatario quedará obligado a incluir el Palacio en sus campañas y elementos publicitarios, obligándose a promocionar el Palacio mediante su mención en los catálogos que se entregan al público.

## 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 Palacio 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 Palacio, 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 Palacio 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 Palacio 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 Palacio, 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

- Salvo que PCP apruebe por escrito otros signos distintivos y de denominación, durante todo el tiempo de vigencia del contrato, el Palacio 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 de PCP que se incorpora como **Documento Anexo número 6**
- 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 Congressos es el previsto para la entrada de dicho edificio en el Proyecto.

Finalizado el presente contrato, no podrán realizarse nuevos usos de los signos del adjudicatario para la identificación del Palacio y los elementos del mismo, pasando éstos a ser identificados con los signos reproducidos en el citado **Documento Anexo número 6**, 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 Palacio 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 Palacio.

El personal que preste sus servicios en el Palacio podrá lucir en sus uniformes los signos identificativos del adjudicatario. No obstante, 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.

## 18.2.- Hotel

## 1.- Explotación.

- **General:** Con carácter general, el adjudicatario deberá gestionar y explotar el Hotel: (i) de acuerdo con los niveles de calidad correspondientes a su categoría de **cuatro estrellas superior** 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.
- **Elaboración de informes:**
  - **Informes trimestrales de desarrollo y gestión:** El adjudicatario deberá presentar los siguientes informes sobre el desarrollo y gestión del Hotel:
    - ✓ Informes sobre el desarrollo y gestión del Hotel correspondiente al trimestre inmediatamente anterior, incluyendo el desglose de los aspectos relativos a la actividad generada por el Palacio de Congressos en los distintos centros de coste del hotel: pernoctaciones, restauración y gasto diario de cada participante estimado, distinguiendo entre participantes de Baleares, nacionales o extranjeros, con distinción de los distintos países de procedencia.

Estos informes deberán elaborarse con carácter trimestral fijándose como fecha de cierre de los mismos días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre. Estos informes habrán de entregarse a Palau de Congressos de Palma, SA durante el mes inmediatamente siguiente a la fecha de cierre de los mismos.

  - **Informes anuales de cuentas y de desarrollo y gestión:** El adjudicatario deberá presentar los siguientes informes sobre las cuentas y el desarrollo y gestión del Hotel:
    - ✓ Cuentas anuales del ejercicio anterior, con anterioridad del 30 de junio, aprobadas y debidamente auditadas por una firma de reconocido prestigio.
    - ✓ Resumen anual de los informes trimestrales, que se deberá entregar con anterioridad al 31 de enero del año siguiente al que se refiera el informe.

Todos los informes se deberán entregar en formato digital PDF y editable en programas Excel y Word o en aquellos otros que requiera PCP en cada momento.

## 3.- Régimen de actuación.

- **Licencias y autorizaciones:** Con carácter previo al inicio de la explotación, el adjudicatario deberá obtener las licencias y autorizaciones administrativas que exija la naturaleza de las actividades a desarrollar. Asimismo, 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 Hotel 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.

## 2. Calidad.

- **Control de calidad:** El Hotel deberá tener en todo momento un nivel de calidad en sus servicios e instalaciones propio 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 Hotel de conformidad con su categoría.

## 3. Denominación y signos distintivos.

**Signos distintivos exclusivos:** El adjudicatario del Hotel podrá utilizar los signos distintivos propios de la marca que explote las instalaciones. El adjudicatario y, en su caso, propietario del Hotel, podrá poner en el exterior del edificio un rótulo exterior con su marca comercial, quedando sujeta a la previa aprobación de PCP, el tamaño, ubicación y demás características, a fin de no romper la armonía arquitectónica del edificio.

## CLÁUSULA 19.- MANTENIMIENTO Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS

### 1.- General.

Corresponderá al adjudicatario ejecutar a su cargo la totalidad de las tareas de mantenimiento ordinario, conservación, reparación, sustitución y reposición de las instalaciones y equipamientos del Palacio de Congressos que sean precisos para mantener éstos en condiciones óptimas de utilización durante toda la vigencia del contrato y en perfecto estado de conservación, con la excepción de lo previsto en el párrafo siguiente.

Corresponderá al órgano contratante y sólo en el caso del Palacio de Congressos, el mantenimiento necesario para la estabilidad de la estructura del edificio, salvo que ésta se haya visto afectada por un uso indebido por parte del adjudicatario, y el que sea necesario debido a defectos constructivos.

Asimismo, en el caso del Palacio y a lo largo de la vigencia del contrato, el adjudicatario

deberá adecuar, reformar y modernizar el Palacio 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.

Los adjudicatarios deberá mantener el Palacio 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 los edificios, salvo las resultantes de lo previsto en el párrafo segundo de esta cláusula, serán de cuenta y cargo exclusivo de los adjudicatarios. En el caso del Palacio, 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 que deba ejecutar el adjudicatario a su cargo. El órgano contratante se obliga a colaborar en lo que sea menester a los efectos anteriores.

Todas las obras y actuaciones que se realicen en ambos edificios deberán respetar el diseño arquitectónico de los mismos. En cualquier caso, no se permitirá a los adjudicatarios 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 o Administración competente en la materia. Si el adjudicatario del Palacio de Congressos realizara obras sin el permiso preceptivo de PCP se considerará falta grave con las consecuencias establecidas en la Cláusula 24 debiendo, si así lo considera PCP restituir el edificio a la situación anterior a las obras. Si el adjudicatario persistiera en su negativa, será causa de resolución del contrato según lo establecido en la Cláusula 27.1

## 2.-Mantenimiento.

El adjudicatario del Palacio de Congressos se encargará del mantenimiento ordinario del edificio, (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 Palacio 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 Palacio.

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

El adjudicatario del Palacio de Congresos, 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 edificio 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 o Administración competente y serán de cuenta y cargo exclusivo del adjudicatario.

Las obras de mejora que desee realizar el adjudicatario y propietario del Hotel deberán mantener en todo momento el diseño arquitectónico de edificio.

#### 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 Palacio de Congresos.

El órgano contratante, en cualquier momento, podrá realizar inspecciones del estado de conservación, funcionamiento y mantenimiento del Palacio, 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 Palacio de Congresos.

Si el Palacio o cualquier parte del mismo resultaren dañados o destruidos 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 Palacio 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, PCP podrá, a su elección, resolver el contrato mediante notificación escrita al adjudicatario pudiendo reclamar los daños y perjuicios que se le hayan podido causar.

7.- Lo previsto en esta cláusula será igualmente de aplicación al Hotel cuando el adjudicatario también sea titular de un contrato de arrendamiento para su gestión y explotación conjuntamente con el Palacio de Congresos.

## **CLÁUSULA 20.- COMERCIALIZACIÓN TRANSITORIA DEL PALACIO DE CONGRESOS.**

El adjudicatario se obliga a continuar de buena fe las negociaciones iniciadas por el órgano contratante en relación con la comercialización del Palacio, 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 Palacio y de los compromisos que en su caso se hayan asumido al respecto.

El adjudicatario deberá iniciar la plena comercialización y promoción del Palacio 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 21.- PERSONAL.**

Los adjudicatarios aportarán el personal necesario y suficiente para la realización del objeto de los contratos.

Todo el personal que ejecute el contrato dependerá únicamente de los adjudicatarios, sin que entre el personal, los adjudicatarios y el órgano contratante se genere ningún vínculo de dependencia funcional o laboral. Al finalizar la explotación, ni PCP, ni las sociedades participantes en PCP, ni los administradores públicos titulares, se subrogarán en la condición de empleador del personal que hasta la fecha de finalización del arrendamiento haya estado contratado por el cesionario de uso.

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

## **CLÁUSULA 22.- PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.**

El empresario que resulte adjudicatario del Complejo 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 Palacio, 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 23.- SUBCONTRATACIÓN Y CESIÓN.**

### **23.1.- Palacio de Congressos**

1. Atendiendo a la naturaleza y condiciones de este contrato, el adjudicatario no podrá ceder a un tercero distinto del indicado en su oferta, 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 TRLCS.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el adjudicatario podrá encargar o concertar la explotación de actividades o servicios accesorios a la explotación del Palacio de Congressos 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 Palacio, 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.

### **23.2.- Hotel**

Atendiendo a la naturaleza y condiciones de este Pliego, durante los primeros DIEZ (10) años desde el contrato de compra – venta el adjudicatario no podrá vender a un tercero el Hotel ni modificar la empresa explotadora del mismo sin la autorización de PCP.

En el supuesto que el adjudicatario sea cesionario de los derechos de uso sobre el Hotel, por haber presentado su oferta conforme a la opción 2 sin haber ejercitado el derecho de opción de compra o por haber presentado su oferta conforme a la opción 3, se aplicaran al Hotel las limitaciones que esta cláusula establece para el Palacio de Congressos, según el apartado primero anterior.

## **CLÁUSULA 24.- INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO**

### **24.1.- Palacio de Congressos**

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.

#### **24.1.1. 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) Faltar a las obligaciones de pago adquiridas por el adjudicatario con Palau de Congressos de Palma, S.A.
- 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 PCP.

- 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 Palacio o de alguna de las unidades del mismo por causas imputables al adjudicatario.
- g) No aportar a partir del QUINTO (5º) año de explotación inclusive un número de asistentes a Congresos superior a SESENTA Y CINCO MIL 65.000 asistentes a Congresos, convenciones y exhibiciones al año y que, al menos la mitad de ellos no implique pernoctación en alojamientos turísticos de la Isla de Mallorca.
- h) Incumplimiento del régimen de subcontratación.
- i) La falta de contratación de los seguros requeridos o encontrarse en situación de impago de las primas debidas por ellos.
- j) El incumplimiento de cualquiera de las normas del presente expediente que ponga en peligro la seguridad de las personas o cosas.
- k) No solicitar y obtener alguna de las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarias para la ejecución del contrato.
- l) La falta de puesta a disposición de los medios, servicios, personal y equipos requeridos para la realización del presente contrato.
- m) No informar, por escrito y con la debida antelación de las modificaciones o incidencias en la explotación del Palacio.
- n) La falta de cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones de información previstas en la documentación contractual.
- o) 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.
- p) La difusión de cualquier tipo de información que pudiera perjudicar a la imagen de la ciudad o de la Comunidad autónoma
- q) El incumplimiento por parte del adjudicatario de la realización de auditorías o informes de procedimientos acordados periódicos.
- r) Incurrir en tres incumplimientos leves durante un período de DOCE (12) meses

#### **24.1.2. 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, en cuyo caso se considerará como grave.
- 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, en cuyo caso se considerará como grave.
- c) La falta de respeto de los empleados del Palacio a los usuarios del mismo.
- d) Se considerarán igualmente incumplimientos leves todos los del adjudicatario respecto de las obligaciones previstas en este Pliego y 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.

#### **24.1.3. Penalizaciones:**

Los incumplimientos del adjudicatario podrán ser penalizados como sigue:

- a) Los incumplimientos leves: penalización desde 5.000 hasta 100.000 Euros.
- b) Los incumplimientos graves: penalización desde 100.001 hasta 500.000 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 general para las Illes Balears.

Las penalizaciones dictadas por PCP serán abonadas en dos semanas desde su imposición, sin perjuicio de que el adjudicatario realice las reclamaciones que crea oportunas ante PCP o los organismos jurisdiccionales competentes.

En caso de que el adjudicatario incurriera en la falta grave descrita en los apartados a), g), i), j) y k) o de forma reiterada en cualquiera de los otros apartados, PCP podrá rescindir el contrato conforme a la Cláusula nº 27.

Si el explotador del Palacio no atendiera al requerimiento que PCP le hubiera realizado para subsanar la falta que pudiera estar cometiendo, se le podrá imponer una nueva penalización incrementada en un 50%. Si aún así persistiera en el incumplimiento, PCP podrá rescindir el contrato con las consecuencias que esta acción conlleve.

#### **24.2.- Hotel**

- **En el caso de que el adjudicatario se hubiese acogido a la opción 1 o se hubiese acogido a la opción 2 y además hubiese ejercido su derecho de opción, a título enunciativo y no limitativo, se considerará incumplimiento grave respecto de las obligaciones contraídas**

**con este órgano de contratación:**

a) La falta de pago de cualquiera de los pagos parciales a los que el adjudicatario tenga obligación.

El adjudicatario perderá todos los derechos que se le pudieran haber concedido en base a la adjudicación de la compra del Hotel.

b) La ejecución de obras y/o reformas realizadas sin el permiso escrito de PCP o que afecten a la arquitectura del edificio.

- **En el caso que la oferta del adjudicatario se hubiese acogido a la opción 2 y no hubiese hecho efectivo su derecho de opción de compra sobre el Hotel, o en el caso que la oferta del adjudicatario se hubiese acogido a la opción 3.**

En el caso que el adjudicatario se hubiese acogido a la opción 2 y no hubiese hecho efectivo su derecho de opción, o se hubiese acogido a la opción 3, las definiciones de los supuestos de incumplimiento y las penalizaciones previstas para el Palacio de Congressos en esta misma cláusula, se aplicarán también respecto del Hotel.

## **CLÁUSULA 25.- SEGUROS.**

### **25.1.- Palacio de Congressos**

El adjudicatario deberá obtener y mantener en vigor y al corriente de pago, durante todo el plazo de vigencia del contrato, 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 Palacio -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, incendio, el funcionamiento de las instalaciones y el desarrollo de la actividad) a las personas o a sus bienes; y (iii) Seguro de responsabilidad civil frente a terceros y 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 de la Comisión 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.

Como mínimo se suscribirá una póliza contra daños al edificio por valor de SETENTA MILLONES (70.000.000) de euros y una póliza de responsabilidad civil frente a terceros de VEINTE MILLONES (20.000.000) de euros, que será válida para cubrir la responsabilidad civil correspondiente al Hotel

#### 25.2.- Hotel

En el caso que el adjudicatario devenga propietario del Hotel, ya sea por haber presentado su opción conforme a la opción 1 o por haberla presentado conforme a la opción 2 y haber ejercido su derecho de opción de compra, tendrá que contratar los seguros que en su calidad de propietario y explotador bien directamente o a través de un tercero, le exija la legislación vigente.

En caso de cesión de arrendamiento para la gestión y explotación conjunta del Hotel de las opciones 2 y 3, serán exigibles todas las condiciones establecidas en el apartado 1 de esta cláusula referida al Palacio, además de las específicas que exija la legislación vigente para los Hoteles.

Como mínimo se suscribirá una póliza contra daños al edificio de por valor de CUARENTA MILLONES (40.000.000) de euros y una póliza de responsabilidad civil frente a terceros de VEINTE MILLONES (20.000.000) de euros, que será válida para cubrir la responsabilidad civil correspondiente al Palacio de Congressos

#### **CLÁUSULA 26.- 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 27.- CAUSAS DE TERMINACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

#### **27.1.- Palacio de Congressos**

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 CUATRO (4) 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 las causas indicadas en la Cláusula 24.1.1 a), b), k), l) y m)
- 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 de pago y la asistencia de menor número de visitantes que los requeridos en este Pliego
  - 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 Palacio o del Hotel, o de cualquiera de los elementos del mismo por un periodo superior a sesenta días naturales, salvo expresa autorización del órgano contratante para dicha suspensión.
- i) Transcurrido el cuarto año de vigencia del contrato, por la Infra-explotación del Palacio por un periodo de seis meses sin causa justificada. Se entenderá que se ha producido una Infra-explotación del Palacio en los siguientes casos:
- Cuando durante un semestre natural se produzca un descenso de la ocupación de cualquiera de las unidades que integran el Palacio en un porcentaje igual o superior al 30% 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 Palacio en un porcentaje igual o superior al 25% 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 rescisión 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 24 en los supuestos en los que, ante el incumplimiento producido, el órgano contratante opte por proceder a la rescisión del contrato, sin perjuicio de la indemnización a cargo del adjudicatario de los daños y perjuicios ocasionados al órgano contratante como consecuencia del incumplimiento.

### **27.2.- Hotel**

En el caso que el adjudicatario hubiera devenido propietario del Hotel, la resolución de



contrato de compraventa podrá tener lugar por alguna de las causas siguientes:

- Falta de pago de alguno de los compromisos adquiridos por el adjudicatario en la oferta y obligadas en el presente Pliego.
- Incumplimiento de las condiciones de derecho de arrendamiento del Palacio en los términos establecidos en este Pliego.

En el caso que el adjudicatario, en virtud de las opciones 2 o 3, fuese exclusivamente titular de un contrato de cesión de derechos de uso para la explotación conjunta del Palacio de Congressos y el Hotel, la resolución podrá tener lugar, en cuanto al Hotel, por cualquiera de las causas tipificadas en esta misma cláusula y referidas al Palacio de Congressos.

## **CLÁUSULA 28.- EFECTOS DE LA TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS**

### **28.1.- Palacio de Congressos**

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

Si alguna de las licencias necesarias para la explotación del Palacio fuere titularidad del adjudicatario a la extinción del contrato, éste se obliga, a solicitud de PCP, 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 Palacio 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, sin que se hayan producido alteraciones físicas en el inmueble que no hayan sido autorizadas por el ente contratante durante la vigencia del contrato.

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

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.

## **28.2.- Hotel**

Salvo en el caso en que el adjudicatario hubiera devenido propietario del hotel, los efectos de la terminación del contrato serán los indicados en el apartado anterior para el palacio de congresos que serán aplicables también para el hotel.

## **CLÁUSULA 29.- COMISIÓN DE COORDINACIÓN.**

Para la coordinación de la ejecución de las prestaciones previstas en el contrato de arrendamiento del Palacio de Congresos o, en su caso, del Palacio del Congresos y del Hotel, se designará un comisión de coordinación integrada por cuatro miembros, dos de ellos designados por el órgano contratante y los otros dos designados por la entidad adjudicataria.

Adicionalmente, formará parte de la comisión de coordinación, en condición de secretario y sin derecho a voto, un representante de PCP designado por ésta.

La Presidencia de la comisión 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.

La comisión de coordinación se reunirá, como mínimo, con una periodicidad trimestral, debiendo quedar sus decisiones recogidas en las correspondientes actas.

---

Las decisiones de coordinación habrán de tener constancia documental suficiente.

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 30.- JURISDICCIÓN.**

Las controversias que puedan surgir entre las partes en relación con el presente Pliego y con el contrato hasta su extinción serán resueltas por el órgano competente de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación. Las partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Palma de Mallorca, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle.

---

## CAPÍTULO V

### LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS.

#### **CLÁUSULA 31.- SELECCIÓN DEL ADJUDICATARIO.**

La selección del adjudicatario se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento definido en la cláusula 34 de este 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 más ventajosa de acuerdo con los criterios establecidos en el presente Pliego.

#### **CLÁUSULA 32.- 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 en el Perfil del Contratante de Palau de Congressos de Palma S.A., a través de la página web de Palau de Congressos de Palma, S.A., en la dirección [www.pcongresosdepalma.com](http://www.pcongresosdepalma.com).

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

El órgano contratante pondrá a disposición de los licitadores, en sus dependencias situadas en la Avenida Gabriel Alomar i Villalonga, 18 – Edificio Avenidas 4ª Planta, 07006 Palma de Mallorca, y a través de su página web [www.pcongresosdepalma.com](http://www.pcongresosdepalma.com), 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 la página web [www.pcongresosdepalma.com](http://www.pcongresosdepalma.com).
2. Documentación relativa al Proyecto Arquitectónico para la construcción del Palau de Congressos Palma de Mallorca y del Hotel anexo, 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 Avenida Gabriel Alomar i Villalonga , 18 –

Edificio Avenidas – 4ª planta, 07006 – Palma de Mallorca

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

Los interesados podrán formular consultas al órgano contratante mediante escrito presentado en el registro del órgano contratante o mediante e-mail dirigido a la dirección: [palau@pcp.a-palma.es](mailto:palau@pcp.a-palma.es), siendo en este caso registrado por el órgano contratante, hasta los CINCO (5) días naturales anteriores a la fecha final establecida para la presentación de las proposiciones conforme al anuncio de licitación publicado.

## **CLÁUSULA 33.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES.**

### **33.1. Capacidad.**

Podrán ser licitadores las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que reúnan los requisitos de capacidad, según se definen en los artículos 60, 72 y 73 TRLCSP, y solvencia económica, financiera y técnica, según se establecen en este Pliego, 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.

Las personas jurídicas que pretendan agruparse en UTE deberán tener en su objeto social alguna/s de las actividades que constituyen el objeto de esta licitación. A su vez, la totalidad de los objetos sociales de los miembros de la UTE deberán cubrir por acumulación el objeto de esta licitación.

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 concurren 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.

### **33.2. Solvencia técnica.**

La justificación de la solvencia técnica de los empresarios individuales o de las agrupaciones de empresarios se deberá acreditar relacionando todos los recintos congresuales y establecimientos Hoteleros cuya titularidad o gestión ostenta el empresario, según el **Documento Anexo número 7**. La solvencia quedará demostrada si durante los últimos CINCO (5) años, al menos, ha venido gestionando de forma continuada:

- **DOS (2) recintos congresuales** de prestaciones similares al que constituye el objeto del presente Pliego con espacios destinados a exposiciones, congresos convenciones u otros eventos relacionados con el turismo de exposiciones y negocios.
- **CUATRO (4) Hoteles de 4 estrellas o de categoría superior.**

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, 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 y así lo indiquen de forma expresa en este apartado mediante el **Documento Anexo número 7**. 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 respecto de la parte subcontratada, en los mismos términos que el adjudicatario y solidariamente con éste.

### **33.3.-Solvencia económica – financiera**

Los empresarios individuales o las agrupaciones de empresarios deberán tener la capacidad

económica y financiera suficiente para garantizar la realización de las prestaciones objeto del presente contrato, para lo cual harán entrega de un certificado de entidad financiera europea de reconocida solvencia según el modelo que se adjunta como **Documento Anexo número 8**.

### **CLÁUSULA 34.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.**

En cualquiera de las opciones previstas en este Pliego, la adjudicación del contrato se llevará a cabo mediante **UN PROCEDIMIENTO ABIERTO**. Cada de una de las opciones, será tramitada conforme a las reglas siguientes:

▪ **En el caso de la OPCIÓN 1.**

La adjudicación del presente contrato conforme a la opción 1 se realizará por **SUBASTA** a la proposición que oferte el **PRECIO MÁS ALTO POR LA COMPRA DEL HOTEL**. Los licitadores deberán indicar en su oferta el precio por el que pretendan adquirir la titularidad dominical plena del Hotel. Este precio deberá ser igual o superior a 40.500.000 €, impuestos excluidos. Las ofertas que contengan un precio inferior al precio mínimo serán automáticamente excluidas y no serán tomadas en consideración.

▪ **En el caso de la OPCIÓN 2.**

La adjudicación del presente contrato conforme a la opción 2 se realizará a la proposición que contenga la **OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA**, valorada mediante fórmulas matemáticas en un 80 %, siendo el otro 20% valorado mediante juicios de valor. Las proposiciones económicas de los interesados deberán especificar los siguientes valores:

**A) PRECIO POR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA DEL PALACIO DE CONGRESOS Y EL HOTEL.**

**A.1) El licitador deberá especificar en su oferta el importe fijo anual** por el que pretenda suscribir el contrato de arrendamiento del Palacio de Congressos y el Hotel, para su gestión conjunta. Según se prevé en la cláusula 6, este precio deberá ser igual o superior a:

- **1.500.000,00 € anuales si el licitador no ofrece la alternativa de anticipar ninguna cantidad como pago inicial.**
- **1.235.000,00 € anuales si el licitador ofrece como pago inicial un anticipo de 4.000.000,00 €.**
- **970.000,00 € anuales si el licitador ofrece como pago inicial un anticipo de 8.000.000,00 €.**

Las ofertas inferiores a estos importes fijos anuales mínimos serán automáticamente excluidas y no serán tomadas en consideración.

**A.2) El licitador deberá pujar también por el importe variable anual** consistente en

un mínimo de un 5% de la cifra total de ingresos que obtenga cada año, cada una de los explotadores de los distintos centros de negocio del complejo. Este importe podrá ser aumentado por los licitadores.

**B) PRECIO POR EL QUE PRETENDA EJERCER, EN SU CASO, EL DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA DEL HOTEL.**

El licitador, además del precio ofertado por el arrendamiento conjunto del Palacio y el Hotel según establece el punto anterior, deberá especificar en su oferta el precio por el que, en su caso, pretenda ejercitar el derecho de opción de compra sobre la titularidad dominical plena del Hotel. Este precio deberá ser igual o superior a 40.500.000,00 €, impuestos excluidos, según se prevé en la cláusula 6. Las ofertas con precios inferiores a este precio mínimo serán automáticamente excluidas y no serán tomadas en consideración.

• En el caso de la **OPCIÓN 3.**

La adjudicación del presente contrato conforme a la opción 3 se realizará a la proposición que contenga la **OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA**, valorada mediante fórmulas matemáticas en un 80 %, siendo el otro 20% valorado mediante juicios de valor. En este caso, las proposiciones económicas de los interesados deberán especificar los siguientes valores:

**PRECIO POR EL ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA DEL PALACIO DE CONGRESOS Y EL HOTEL.**

A) El licitador deberá especificar en su oferta el importe fijo anual por el que pretenda suscribir el contrato de arrendamiento del Palacio de Congressos y el Hotel, para su gestión conjunta. Según se prevé en la cláusula 6, este precio deberá ser igual o superior a:

- **1.500.000,00 € anuales si el licitador no ofrece la alternativa de anticipar ninguna cantidad como pago inicial.**
- **1.235.000,00 € anuales si el licitador ofrece como pago inicial un anticipo de 4.000.000,00 €.**
- **970.000,00 € anuales si el licitador ofrece como pago inicial un anticipo de 8.000.000,00 €.**

Las ofertas inferiores a estos importes fijos anuales mínimos serán automáticamente excluidas y no serán tomadas en consideración.

B) El licitador deberá pujar también por el importe variable anual consistente en un mínimo de un 5% de la cifra total de ingresos que obtenga cada año, cada una de los explotadores de los distintos centros de negocio del complejo. Este importe podrá ser aumentado por los licitadores.



### **CLÁUSULA 35.- GARANTÍA PROVISIONAL**

La garantía provisional podrá prestarse en cualquiera de las formas previstas en la legislación vigente.

No se exige el bastateo de las garantías. No obstante, cuando la garantía se constituya mediante aval, según el **Documento Anexo número 9.1** o seguro de caución, según el **Documento Anexo número 10.1**, se exige la verificación de la representación, efectuada por la Dirección de la Abogacía de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears o por los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de Palma de Mallorca.

En el supuesto de uniones temporales de empresas, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes en la unión, siempre que en conjunto se alcance la cuantía exigida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta de forma inmediata a los licitadores que no hayan sido adjudicatarios. En todo caso, la garantía será retenida al licitador cuya proposición haya sido seleccionada para la adjudicación hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las ofertas por los licitadores hasta la adjudicación de los contratos. Para el adjudicatario, la garantía provisional responderá también del cumplimiento de las obligaciones tendentes a la formalización de los contratos.

La garantía provisional será de **DOS MILLONES VEINTICINCO MIL EUROS (2.025.000 €)**.

### **CLÁUSULA 36.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.**

La oferta, junto con la documentación preceptiva, se entregará en la forma y lugar expresados en el anuncio de licitación, en el plazo máximo de CINCUENTA Y DOS (52) días naturales 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. Si el día que finaliza el plazo fuese sábado, domingo o festivo, se trasladará al siguiente día hábil.

La presentación de la documentación se realizará en papel de la siguiente forma:

- En formato papel: un juego completo, con la forma y contenido detallados en la cláusula 37 del presente Pliego.

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 el modelo de instancia como **Documento Anexo número 11**.

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, es decir, español o catalán.

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.

Ningún empresario 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 no admisión de todas las proposiciones por él suscritas.

La presentación de la proposición 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 37.- FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES**

### **SOBRE A**

#### **“Documentación administrativa”**

Los documentos se habrán de entregar dentro de un sobre en el que se verá claramente escrito: **SOBRE A. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**. El sobre estará firmado y sellado. Este sobre deberá identificarse del siguiente modo:

Licitación: Complejo Palacio de Congresos de Palma de Mallorca
<b>SOBRE A. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.</b>
Licitador: _____
Representante legal: _____
Firma: _____

Incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos

**1.- Declaración del licitador indicando la opción u opciones a las que presenta oferta.** Esta declaración se realizará según el modelo que se adjunta como **Anexo número 15**.

La omisión de esta declaración será subsanable en los términos establecidos en este Pliego.

## **2.- Capacidad de obrar.**

**2.1.-** 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.

**2.2.-** 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.

**2.3.-** 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.

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

**2.5.-** 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.

**2.6.-** 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.

**3.- 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 12** 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.

**4.- 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 13** 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.

## **5.- Solvencia económica y financiera.**

Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica y financiera en los términos y por los medios que se especifican en la Cláusula 33. 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 misma Cláusula relativa a capacidad y solvencia de los licitadores.

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

### **6.1.- Palacio de Congressos**

Los licitadores deberán acreditar su solvencia técnica o profesional en los términos y por los medios que se especifican en la Cláusula 33. 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 misma Cláusula relativa a capacidad y solvencia de los licitadores. La solvencia técnica podrá ser acreditada a través de la que posea la empresa que de forma expresa el licitador haya indicado en la oferta como empresa especialista que va a explotar y gestionar el Palacio de Congressos.

### **6.2.- Hotel**

Los licitadores deberán acreditar su solvencia técnica o profesional en los términos y por los medios que se especifican en la Cláusula 33. 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 misma Cláusula relativa a capacidad y solvencia de los licitadores. La solvencia técnica podrá ser acreditada a través de la que posea la empresa que de forma expresa el licitador haya indicado en la oferta como empresa especialista que va a explotar y gestionar el Hotel

---

### **7.- 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 corresponderle.

### **8.- Garantía provisional.**

Justificante de haber constituido la garantía provisional por el importe señalado en la Cláusula 35 y el modelo señalado en el **Documentos Anexos número 9.1 ó 10.1**, 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.

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

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.- 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.

### **11.- 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 Técnica”**

La documentación se habrá de entregar dentro de un único sobre en el que se verá claramente escrito en su anverso: **SOBRE B. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**. El sobre estará firmado y sellado. Este sobre deberá identificarse del siguiente modo:

Licitación: Complejo Palacio de Congressos de Palma de Mallorca
<b>SOBRE B. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.</b>
Licitador: _____
Representante legal _____
Firma: _____

Todos los licitadores, sea cual sea la opción a la que se presenten, deberán aportar la siguiente documentación técnica:

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

El Programa de Mantenimiento y Conservación del Complejo comprenderá un Plan de mantenimiento preventivo y correctivo tanto ordinario como extraordinario.

**2.- Plan de Negocio y de marketing para el Complejo.**

**ESTE APARTADO NO DEBE DE CONTENER NINGÚN DATO QUE HAGA SABER QUÉ OFERTA ECONÓMICA HACE EL LICITADOR. POR ELLO, EL LICITADOR CONSIDERARÁ OBLIGATORIAMENTE EN ESTE APARTADO:**

- Una renta anual fija de 1.500.000 € y
- Una renta anual variable del 5% de los ingresos por él considerados.

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

**2.1- Planes de negocio** durante los 10 primeros años de las actividades, con los gastos asociados y los resultados económicos previstos.

2.2.- Plan de marketing y ventas, referidas sólo al Palacio de Congressos, de las actividades de congresos, convenciones y actividades similares, con previsiones en cuanto a facturación, programación, número de eventos y asistencia.

Deber contener como mínimo:

- a) Memoria explicativa del plan estratégico de marketing y ventas de los próximos 5 años.
- b) La política de ventas de los espacios y de los servicios asociados: audiovisuales, restauración, etc.
- c) Las acciones de venta, promoción y publicidad.

### **3.- Plan económico financiero. Palacio de Congressos y Hotel.**

**ESTE APARTADO NO DEBE DE CONTENER NINGÚN DATO QUE HAGA SABER QUÉ OFERTA ECONÓMICA HACE EL LICITADOR. POR ELLO, EL LICITADOR CONSIDERARÁ OBLIGATORIAMENTE EN ESTE APARTADO:**

- Una renta anual fija de 1.500.000 € y

- Una renta anual variable del 5% de los ingresos por él considerados.

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:

3.1.- Plan de Inversión Inicial.

3.2.- Previsión de Ventas / Consumos.

3.3.- Cuenta de explotación.

### **4.- 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 la promoción de la ciudad de Palma de Mallorca, y de las Islas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

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

El licitador que se presenta a la **OPCIÓN 1**, deberá presentar la documentación descrita en los apartados anteriores de acuerdo con los siguientes criterios:



**NO DEBE DE CONTENER NINGÚN DATO QUE HAGA SABER QUÉ OFERTA ECONÓMICA HACE EL LICITADOR. POR ELLO, EL LICITADOR CONSIDERARÁ EN ESTE APARTADO:**

- La cantidad de 40.500.000 €, sin IVA, para la adquisición del Hotel
- El pago para el arrendamiento del Palacio de Congressos en los mismos términos que se indican en la Cláusula 6, esto es, 350.000,00 €, en concepto de importe fijo anual, y 5% de la cifra total de ingresos que obtenga cada año, en concepto de importe variable anual.

## **SOBRE C**

### **Oferta económica**

La oferta se habrá de entregar dentro de un único sobre en el que se verá claramente escrito en su anverso: **SOBRE C. PROPOSICIÓN ECONÓMICA**. El sobre estará firmado y sellado. Este sobre deberá identificarse del siguiente modo:

Licitación: Complejo Palacio de Congressos de Palma de Mallorca
<b>SOBRE C. PROPOSICIÓN ECONÓMICA.</b>
Licitador: _____
Representante legal: _____
Firma: _____

Dentro de este sobre **único** correspondiente a la Proposición Económica, el licitador deberá incluir otros tantos sobres cerrados como opciones a las que quiera ofertar.

Si el licitador presenta más de una oferta, acogida a alguna/s de las opciones previstas en este Pliego, cada una de las ofertas deberá incluirse en un sobre cerrado que, a su vez, se introducirá en el sobre **único** de la Proposición Económica.

El licitador deberá indicar claramente, en el anverso del/ de los sobre/s, la/s opción/es a la/s que quiera ofertar. Cada sobre deberá estar oportunamente firmado en su anverso por quien tuviere poder de representación suficiente. El sobre deberá presentarse cerrado y con la identificación siguiente:

**OPCIÓN NÚMERO [identificar]**

(a introducir en el sobre C)

Licitador: \_\_\_\_\_

Representante legal: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

PCP facilitará, a través de su página web, etiquetas identificativas de los sobres. Se acompaña como **Documento Anexo número 16** los modelos de etiquetas identificativas.

La inclusión en un mismo sobre de dos o más ofertas correspondientes a otras tantas opciones, comportará la exclusión automática del licitador en las opciones que no se correspondan con la identificada en el sobre.

De la misma manera, la inclusión en el sobre único C: PROPOSICIÓN ECONÓMICA de una oferta que no se encuentre en un sobre cerrado, comportará que el licitador será automáticamente excluido de la licitación en esa opción.

El licitador formulará su/s PROPOSICIÓN/ES ECONÓMICA/S entregando una sola propuesta por cada opción redactada conforme a los modelos de proposición que para cada uno de las opciones de contratación se prevén en este Pliego y que se acompañan en el **Documentos Anexos números 14.1, 14.2 y 14.3** en función de la opción que escoja el licitador

### **CLÁUSULA 38.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS**

#### ● **Opción 1.**

Será adjudicatario aquel licitador que ofrezca el mayor precio por la adquisición del Hotel, según las condiciones indicadas en la cláusula 6.

La documentación técnica, que también habrán de presentar los licitadores de la OPCIÓN 1, no será objeto de valoración para la adjudicación, dado que en esta OPCIÓN rige la SUBASTA, pero será tenida en cuenta por el Órgano de Contratación a efectos de la viabilidad de la oferta. Si el licitador no presentara ninguna documentación técnica en el SOBRE B, o esta fuera considerada como NO VIABLE por la Mesa de Contratación, no se tendría en consideración la oferta económica que el licitador haya podido presentar en el SOBRE C, quedando, por tanto, esa plica excluida de la licitación. Para la consideración de la viabilidad, la mesa podrá pedir al licitador las aclaraciones o complementos documentales que estime necesarios.

#### ● **Opción 2**

Será adjudicatario aquel licitador que obtenga mayor puntuación sumando: los precios ofertados por el arrendamiento del Palacio y del Hotel, en sus cantidades fija y variable, más la puntuación obtenida mediante la documentación técnica entregada y más los

puntos que obtenga por el precio ofertado para la adquisición del Hotel en caso que ejerciera el derecho de opción de compra establecida para esta opción.

Las puntuaciones serán las siguientes:

**POR JUICIOS DE VALOR.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. HASTA EL 20% DE LA PUNTUACIÓN TOTAL**

La puntuación que se puede obtener se valora de la siguiente forma:

**1.- Programa de mantenimiento y conservación del Complejo. (C = Hasta 5 puntos)**

El Programa de Mantenimiento y Conservación del Complejo comprenderá un Plan de mantenimiento preventivo y correctivo ordinario y extraordinario **(5 puntos)**.

Para su valoración se tendrá en cuenta:

- La Memoria del proyecto de mantenimiento
- El presupuesto destinado al programa de mantenimiento.
- Los medios técnicos empleados.
- Los medios humanos empleados.

**2.- Plan de Negocio para el Complejo.-**

**(N = Hasta 8 puntos)**

El Plan de Negocio del Palacio de Congresos y Hotel incluida su restauración deberá contener, como mínimo, los aspectos siguientes:

**2.1- Planes de negocio** durante los 10 primeros años de las actividades, con los gastos asociados y los resultados económicos previstos. **(4 puntos)**

Se valorará la mejor financiación del proyecto, sí como el análisis de negocio que mejor garantice el éxito económico de la explotación conjunta del Complejo.

**2.2.- Plan de marketing y ventas,** referidas sólo al Palacio de Congresos, de las actividades de congresos, convenciones y actividades similares, con previsiones en cuanto a facturación, programación, número de eventos y asistencia. **(4 puntos)**

Se valorará el mejor proyecto de marketing con la previsión de eventos MICE que se prevean de forma coherente y basada en la experiencia de otros centros de convenciones que cada licitador explote

Deber contener como mínimo:

- a) Memoria explicativa del plan estratégico de marketing y ventas de los próximos 5 años.
- b) La política de ventas de los espacios y de los servicios asociados: audiovisuales, restauración, etc.

- c) Las acciones de venta, promoción y publicidad.

### **3.- Plan económico financiero. Palacio de Congressos y Hotel.- (EF = Hasta 5 puntos)**

En el Plan Económico-Financiero se valorará 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:

#### **3.1.- Plan de Inversión Inicial (1 punto).**

Se valorará el presupuesto del plan de inversión inicial, así como la coherencia con el proyecto de viabilidad del Complejo.

#### **3.2.- Previsión de Ventas / Consumos (3 puntos).**

Se tendrá en cuenta la coherencia de la previsión de ventas, considerando importantes las cifras estimadas para los cinco primeros años.

#### **3.3.- Cuenta de Explotación (1 punto).**

Se valorará el proyecto que asegure una cuenta de explotación saneada y realista.

### **4.- Mejoras.-**

**(M = Hasta 2 puntos)**

Se incluirá asimismo en documento independiente el conjunto de mejoras que se propongan en relación con otros servicios adicionales o acciones de promoción.

En la valoración se tendrán en cuenta los mejores programas de promoción del Palacio de Congressos, de la Ciudad de Palma de Mallorca y de las Islas de la Comunidad de las Illes Balears como destino turístico en general y de turismo de negocios en particular.

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

La puntuación técnica se obtendrá sumando los anteriores valores obtenidos

$$PT = C + N + EF + M$$

### **PUNTUACIÓN MEDIANTE FÓRMULAS.- OFERTA ECONÓMICA. HASTA EL 80 % DE LA PUNTUACIÓN TOTAL**

- Por el importe fijo anual ofertado por el arrendamiento del Palacio y Hotel un máximo de **65 puntos** por la cantidad fija anual ofrecida por el licitador
- Por el porcentaje ofertado sobre la cifra de ingresos anual obtenida en el desarrollo de todas las unidades de negocio, un máximo de **20 puntos**

- Por el precio ofertado para ejercer el derecho de adquisición del Hotel, un máximo de **15 puntos**

Los puntos se obtendrán mediante las siguientes fórmulas:

**1. Contrato de arrendamiento para la gestión y explotación conjunta del Palacio de Congressos y del Hotel.**

**1.1.- Importe fijo anual ofertado**

El licitador ofrecerá dos cifras:

- Importe fijo anual que ofrece por el arrendamiento conjunto del Palacio de Congressos y del Hotel.
- Cantidad que anticipa al inicio del arrendamiento.

Se ofrecen tres posibilidades para ofertar estos precios en función de que el licitador quiera adelantar 4 u 8 millones de euros o, por el contrario, no ofrezca anticipo alguno.

Las cantidades mínimas que se han de ofertar al alza en cada caso serán:

- Si no se realiza pago alguno inicial, el importe fijo anual por el arrendamiento será de **1.500.000 € /año**, IVA excluido.
- Si se realiza un pago inicial de 4 M€, el importe fijo anual por el arrendamiento será de **1.235.000 € / año**, IVA excluido.
- Si se realiza un pago inicial de 8 M €, el importe fijo anual por el arrendamiento será de **970.000 € / año**, IVA excluido.

La oferta que obtenga mayor valor de referencia R, según la fórmula siguiente obtendrá **65 puntos**:

$$R = \sum_{i=1}^{i=37} \frac{O_i}{(1 + 0,05)^i} + A/2$$

R	Cantidad de referencia total obtenida de la oferta que se valora.
O <sub>i</sub>	La cantidad a abonar por el arrendamiento en el año i (desde el año 1 al 37)
A	Cantidad adelantada por el licitador. Puede ser de 0, 4 u 8 M €

Dado que la cantidad ofertada por cada licitador ha de ser la correspondiente a la del importe fijo anual del arrendamiento, sólo a efectos de homogenización de las ofertas y obtención del valor de referencia R que servirá para la obtención de la puntuación, se

considerará que cada año aquella se vera incrementada con una inflación de 2% de forma que, si por ejemplo:

$O_1 = 1.500.000$ , cantidad ofertada

$O_2 = 1.500.000 \times 1,02 = 1.530.000$ , cantidad obtenida para el segundo año

$O_3 = 1.530.000 \times 1,02 = 1.560.600$  y de esta forma sucesivamente hasta el año 37, en el que se obtendrá la  $O_{37}$ .

El resto de ofertas recibirán sus puntos de forma proporcional con arreglo a la siguiente fórmula:

$$P_i = \frac{65}{R_{\max}} \times R_i$$

Siendo:

$P_i$  = puntuación de la oferta que se valora por la cantidad fija anual ofertada

$R_{\max}$  = Cantidad más alta deducida de las ofertas

$R_i$  = Cantidad de referencia deducida de la oferta que se valora

### 1.2.- Porcentaje variable ofertado sobre cifra de ingresos anuales

Por el porcentaje que los licitadores oferten sobre la cifra de ingresos del Palacio y Hotel hasta **20 puntos** de la siguiente forma:

- 20 puntos para la oferta que ofrezca las mayores unidades porcentuales por encima del 5%.
- El resto de ofertas recibirán puntos de forma proporcional con arreglo a la siguiente fórmula:

$$B_i = \frac{20}{b_{\max}} \times b_i$$

**$B_i$  = Puntuación obtenida por la oferta que se valora por el porcentaje variable anual ofertado**

**$b_{max}$  = Porcentaje más alto ofrecido sobre los ingresos anuales**

**$b_i$  = Porcentaje ofrecido por la oferta que se valora**

## **2.- Derecho de opción de compra del Hotel.**

Por el precio que los licitadores oferten para la adquisición del Hotel en caso de que ejercieran la opción de compra se otorgarán hasta 15 puntos de la siguiente forma:

- 15 puntos para la oferta que ofrezca el precio de compra más alto.
- El resto de ofertas recibirán puntos de forma proporcional con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_i = \frac{15}{h_{max}} \times h_i$$

Siendo:

**$H_i$  = Puntuación obtenida por la oferta que se valora**

**$h_{max}$  = Cantidad más alta ofrecida para la adquisición del Hotel**

**$h_i$  = Cantidad ofrecida para la adquisición del Hotel en la oferta que se valora**

La puntuación económica se obtendrá con la suma de los valores anteriores obtenidos

$$PE = P_i + B_i + H_i$$

**El adjudicatario será aquel que obtenga la mayor puntuación  $T_{Total}$  como suma de ambas puntuaciones**

$$T_{Total} = PT + 0,8 \times PE$$

### ▪ **Opción 3**

Será adjudicatario aquel licitador que obtenga mayor puntuación sumando: los precios ofertados por el arrendamiento del Palacio y del Hotel, en sus cantidades fija y variable, más la puntuación obtenida mediante la documentación técnica entregada.

Las puntuaciones serán las siguientes:

#### **POR JUICIOS DE VALOR.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. HASTA 20 PUNTOS DE LA PUNTUACIÓN TOTAL**

Los 20 puntos que se pueden obtener se valoran de la siguiente forma:

#### **1.- Programa de mantenimiento y conservación del Complejo. (C = Hasta 5 puntos)**

El Programa de Mantenimiento y Conservación del Complejo comprenderá un Plan de mantenimiento preventivo y correctivo ordinario y extraordinario **(5 puntos)**.

Para su valoración se tendrá en cuenta:

- La Memoria del proyecto de mantenimiento
- El presupuesto destinado al programa de mantenimiento.
- Los medios técnicos empleados.
- Los medios humanos empleados.

#### **2.- Plan de Negocio para el Complejo.-**

**(N = Hasta 8 puntos)**

El Plan de Negocio del Palacio de Congressos y Hotel incluida su restauración deberá contener, como mínimo, los aspectos siguientes:

**2.1.- Planes de negocio** durante los 10 primeros años de las actividades, con los gastos asociados y los resultados económicos previstos. **(4 puntos)**

Se valorará la mejor financiación del proyecto, sí como el análisis de negocio que mejor garantice el éxito económico de la explotación conjunta del Complejo.

**2.2.- Plan de marketing y ventas,** referidas sólo al Palacio de Congressos, de las actividades de congresos, convenciones y actividades similares, con previsiones en cuanto a facturación, programación, número de eventos y asistencia. **(4 puntos)**

Se valorará el mejor proyecto de marketing con la previsión de eventos MICE que se prevean de forma coherente y basada en la experiencia de otros centros de convenciones que cada licitador explote

Deber contener como mínimo:



- a) Memoria explicativa del plan estratégico de marketing y ventas de los próximos 5 años.
- b) La política de ventas de los espacios y de los servicios asociados: audiovisuales, restauración, etc.
- c) Las acciones de venta, promoción y publicidad.

### **3.- Plan económico financiero. Palacio de Congressos y Hotel.- (EF = Hasta 5 puntos)**

En el Plan Económico-Financiero se valorará 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:

#### **3.1.- Plan de Inversión Inicial (1 punto).**

Se valorará el presupuesto del plan de inversión inicial, así como la coherencia con el proyecto de viabilidad del Complejo.

#### **3.2.- Previsión de Ventas / Consumos (3 puntos).**

Se tendrá en cuenta la coherencia de la previsión de ventas, considerando importantes las cifras estimadas para los cinco primeros años.

#### **3.3.- Cuenta de Explotación (1 punto).**

Se valorará el proyecto que asegure una cuenta de explotación saneada y realista.

### **4.- Mejoras.-**

**(M = Hasta 2 puntos)**

Se incluirá asimismo en documento independiente el conjunto de mejoras que se propongan en relación con otros servicios adicionales o acciones de promoción.

En la valoración se tendrán en cuenta los mejores programas de promoción del Palacio de Congressos, de la Ciudad de Palma de Mallorca y de las Islas de la Comunidad de las Illes Balears como destino turístico en general y de turismo de negocios en particular.

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

La puntuación técnica se obtendrá sumando los anteriores valores obtenidos

$PT = C + N + EF + M$
-----------------------

**PUNTUACIÓN MEDIANTE FÓRMULAS.- OFERTA ECONÓMICA. HASTA 80 PUNTOS DE LA PUNTUACIÓN TOTAL**

- Por el importe fijo anual ofertado por el arrendamiento del Palacio y Hotel un máximo de **60 puntos** por la cantidad fija anual ofrecida por el licitador
- Por el porcentaje ofertado sobre la cifra de ingresos anual obtenida en el desarrollo de todas las unidades de negocio, un máximo de **20 puntos**

Los puntos se obtendrán mediante la siguiente fórmula:

### 1) Importe fijo anual ofertado

El licitador ofrecerá dos cifras:

- 1.1) Importe fijo anual que ofrece por el arrendamiento conjunto del Palacio de Congressos y del Hotel.
- 1.2) Cantidad que anticipa al inicio del arrendamiento.

Se ofrecen tres posibilidades para ofertar estos precios en función de que el licitador quiera adelantar 4 u 8 millones de euros o, por el contrario, no ofrezca anticipo alguno.

Las cantidades mínimas que se han de ofertar al alza en cada caso serán:

- Si no se realiza pago alguno inicial, el importe fijo anual por el arrendamiento será de **1.500.000 € / año**, IVA excluido.
- Si se realiza un pago inicial de 4 M€, el importe fijo anual por el arrendamiento será de **1.235.000 € / año**, IVA excluido.
- Si se realiza un pago inicial de 8 M €, el importe fijo anual por el arrendamiento será de **970.000 € / año**, IVA excluido.

La oferta que obtenga mayor valor de referencia R según la fórmula siguiente obtendrá **60 puntos**:

$$R = \sum_{i=1}^{i=37} \frac{O_i}{(1 + 0,05)^i} + A/2$$

R	Cantidad de referencia total obtenida de la oferta que se valora.
O <sub>i</sub>	La cantidad a abonar por el arrendamiento en el año i (desde el año 1 al 37)
A	Cantidad adelantada por el licitador. Puede ser de 0, 4 u 8 M €

Dado que la cantidad ofertada por cada licitador ha de ser la correspondiente a la del importe fijo anual del arrendamiento, sólo a efectos de homogenización de las ofertas y obtención del valor de referencia R que servirá para la obtención de la puntuación, se considerará que cada año aquella se vera incrementada con una inflación de 2% de forma que, si por ejemplo:

$O_1 = 1.500.000$ , cantidad ofertada

$O_2 = 1.500.000 \times 1,02 = 1.530.000$ , cantidad obtenida para el segundo año

$O_3 = 1.530.000 \times 1,02 = 1.560.600$  y de esta forma sucesivamente hasta el año 37, en el que se obtendrá la  $O_{37}$ .

El resto de ofertas recibirán sus puntos de forma proporcional con arreglo a la siguiente fórmula:

$$P_i = \frac{60}{R_{\max}} \times R_i$$

Siendo:

$P_i$  = puntuación de la oferta que se valora por la cantidad fija anual ofertada

$R_{\max}$  = Cantidad más alta deducida de las ofertas

$R_i$  = Cantidad de referencia deducida de la oferta que se valora

## 2) Porcentaje variable ofertado sobre cifra de ingresos anuales

Por el porcentaje que los licitadores oferten sobre la cifra de ingresos anuales del Palacio y Hotel hasta **20 puntos** de la siguiente forma:

- 20 puntos para la oferta que ofrezca las mayores unidades porcentuales por encima del 5%.
- El resto de ofertas recibirán puntos de forma proporcional con arreglo a la siguiente fórmula:

$$B_i = \frac{20}{b_i}$$

$$b_{\max}$$

$B_i$  = Puntuación obtenida por la oferta que se valora por el porcentaje variable anual ofertado

$b_{\max}$  = Porcentaje más alto ofrecido sobre los ingresos anuales

$b_i$  = Porcentaje ofrecido por la oferta que se valora

$$PE = P_i + B_i$$

El adjudicatario será aquel que obtenga la mayor puntuación  $T_{\text{Total}}$  como suma de ambas puntuaciones

$$T_{\text{Total}} = PT + PE$$

Se adjunta un ejemplo del cuadro de valores obtenidos por la aplicación de las fórmulas según los pagos anticipados que se oferten en el **Documento Anexo número 17**.

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

La Mesa de Contratación estará constituida por los siguientes miembros:

- El Presidente del Consejo de Administración de Palau de Congressos de Palma, S.A.
- El Vicepresidente del Consejo de Administración de Palau de Congressos de Palma.
- Un representante de la Intervención del Ayuntamiento de Palma de Mallorca.
- Un representante de los SSJJ del Ayuntamiento de Palma de Mallorca.
- Un representante de los SSJJ de la Consellería de Turisme i Esports
- Dos representantes a elegir por el Consejo de Administración del Palau de Congressos de Palma, S.A.

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

La presidencia de la mesa se ejercerá por quien determinen los propios miembros de la mesa. Todos los miembros de la Mesa, a excepción del Secretario, actuarán con voz y voto, y no podrán abstenerse en las votaciones.

Tanto el Presidente como el Vicepresidente del Consejo de Administración de Palau de Congressos de Palma, S.A., podrán delegar su asistencia en aquella persona que ellos

determinen.

## **CLÁUSULA 40.- APERTURA Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.**

### **1. Apertura del SOBRE A.- Documentación Administrativa.**

Finalizado el plazo establecido en el anuncio para la presentación de ofertas y antes de que transcurran dos semanas, se constituirá la Mesa a los efectos de calificación de la documentación administrativa contenida en el SOBRE "A".

El acto, que será de carácter interno sin invitación a los licitadores, comenzará dándose lectura al anuncio del contrato y procediéndose seguidamente al recuento de las proposiciones presentadas.

Se procederá a la apertura de los sobres y comprobación de la documentación existente en el interior de los mismos. Si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, la Mesa de Contratación se 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) 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 requisitos referidos en el SOBRE "A" con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

La Mesa de Contratación comunicará a los licitadores a través de correo electrónico y mediante su publicación en la página web de PCP la lista de las empresas que han entregado la documentación administrativa de forma correcta, así como aquellas que no han sido admitidas, indicando el motivo del rechazo. En este mismo comunicado se indicará la fecha, hora y lugar donde procederá a la apertura del SOBRE B, lo cual se hará en acto público

### **2. Apertura del SOBRE B.- Documentación técnica.**

2.1. La Mesa procederá en acto público, respecto a las proposiciones admitidas, a la apertura del SOBRE B – "Documentación técnica".

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

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 no admisión 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 la Mesa procederá a la apertura del Sobre B de “Documentación técnica”, comprobando y describiendo los documentos de los licitadores a la OPCIÓN 1 a los meros efectos de determinar su viabilidad y no abrirá los sobres de las demás documentaciones técnicas, convocando acto público para la apertura del sobre C.

Si no hubiera licitadores a la OPCIÓN 1, o las ofertas presentadas conforme a esta opción se declararan no viables, la mesa procederá a la apertura del Sobre B de las demás documentaciones técnicas presentadas, valorándolas conforme a los criterios fijados en el Pliego.

Para efectuar las valoraciones la mesa podrá solicitar cuantos informes considere oportunos.

Concluido el/los acto/s de apertura del SOBRE B, se levantará acta de todo lo actuado, que firmarán los miembros de la Mesa.

### **3.- Apertura del Sobre C.- “Oferta Económica”.**

La Mesa procederá en acto público, respecto a las proposiciones admitidas, a la apertura del SOBRE C – “Oferta Económica”.

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

Comenzará el acto dándose lectura al resultado de la valoración del sobre B “Documentación técnica”. 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 “Oferta Económica”. Una vez abiertos los sobres C, la mesa procederá a la apertura de los sobres en los que se incluyan ofertas ajustadas a la opción 1 y que, por consiguiente, así lo hayan indicado en su anverso. La mesa mantendrá cerrados los sobres que identifiquen que en su interior se encuentran ofertas presentadas conforme a las opciones 2 y/o 3.

La mesa continuará el acto dando lectura a los documentos incluidos en el mismo. 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.

La mesa podrá pedir a los licitadores aclaraciones sobre las dudas que sus ofertas puedan suscitar cuando estas dudas imposibiliten valorar la oferta.

No se admitirán posturas en calidad de ceder el remate a un tercero.

Concluido el acto de apertura del SOBRE C, se levantará acta de todo lo actuado, que firmarán los miembros de la Mesa.

Este procedimiento se repetirá para las ofertas ajustadas a las opciones 2 y 3 de conformidad con lo previsto en este Pliego y según las condiciones de prioridad establecidas en el mismo, y siempre previa nueva convocatoria de acto público.

#### **CLÁUSULA 41.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN**

Leídas y ordenadas las distintas proposiciones económicas recibidas, la Mesa de Contratación propondrá al Órgano de Contratación la adjudicación del contrato a aquella proposición económica de precio más alto o que haya obtenido la mayor puntuación.

Si el órgano de contratación entendiese que la oferta seleccionada es de difícil cumplimiento, podrá requerir al licitador propuesto para que la justifique. Si, tras este trámite, el órgano de contratación considerase que la oferta seleccionada no ha sido suficientemente justificada, podrá adjudicar el contrato a la siguiente mejor oferta.

La adjudicación efectuada por el Órgano de Contratación deberá ser ratificada por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palma de Mallorca.

#### **CLÁUSULA 42.- ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS.**

Recibida la propuesta de adjudicación realizada por la Mesa de Contratación, clasificadas las ofertas admitidas por orden decreciente, y ratificada la adjudicación por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palma, el órgano contratante requerirá al licitador con el que se haya conseguido la oferta económicamente más ventajosa 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 o empresarios propuestos como adjudicatarios no deberán 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 43 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 dentro de los DIEZ (10) 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, 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 de nuevo el supuesto indicado en este párrafo, el órgano



contratante podrá igualmente proceder a la incautación de la garantía provisional aportada.

Si finalmente ninguno de los licitadores que hubiesen formulado sus ofertas conforme a la opción 1 y hubieran sido seleccionados por el órgano de contratación. cumpliese las condiciones para la adjudicación del contrato, se procederá a la apertura de los sobres que contenga ofertas ajustadas a la opción 2 o, en última instancia, conforme a la opción 3. En ambos casos habrá de cumplirse las formalidades previstas en este Pliego.

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 de los adjudicatarios, 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 de los contratos tanto del de arrendamiento del Palacio de Congressos como el de compra-venta del Hotel.

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 de los contratos, 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 43.- GARANTÍA DEFINITIVA.**

La garantía definitiva será por DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (2.500.000 €). Este

importe es idéntico cualquiera que sea la opción a la que se haya acogido el adjudicatario. En el caso de que el importe fijo anual ofertado por el adjudicatario, fuese superior a la garantía fijada en esta cláusula, la misma se incrementará hasta igualar la cantidad ofertada más un 50 %.

En el caso que el adjudicatario adquiriera la titularidad del Hotel, el importe de la garantía definitiva podrá ser moderada por el órgano de contratación, en atención a las circunstancias en cada caso concurrentes. En ningún caso, esta garantía podrá ser inferior a una anualidad de precio de arrendamiento sobre el Palacio.

La no entrega de la garantía será motivo de rescisión del contrato con pérdida de la fianza que obre en poder de PCP

La garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

- a) En metálico.
- b) Mediante aval prestado por alguno de los bancos, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España. Se adjunta como **Documento Anexo número 9.2** el 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 10.2** el modelo de certificado de seguro de caución.

La garantía deberá consignarse ante el propio órgano contratante.

Esta garantía 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 la falta de pago, 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 de arrendamiento y la consiguiente devolución del/de los inmueble/s por parte del contratista.

Si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, se dictará acuerdo de devolución de la misma.

### **Hotel**

En el supuesto en que el adjudicatario se hubiese acogido a la opción 1 y en lo que se refiere a la adquisición del derecho de propiedad del Hotel, el adjudicatario del Hotel además tendrá que entregar ante el Órgano de Contratación, como garantía definitiva, un aval según el modelo indicado en el **Documento Anexo número 9.2** por el importe indicado en la Cláusula 6.2 para garantizar las obligaciones de pago contraídas.

Este aval, podrá ser sustituido por otros de menor cuantía a medida que se vayan realizando los distintos pagos correspondientes a las certificaciones de ejecución de las obras, siempre que la cantidad en la que se disminuya el aval, sea igual o inferior a la abonada a lo largo de las obras.

### **CLÁUSULA 44.- FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS**

#### **44.1.- Respecto del contrato arrendamiento para la gestión y explotación del Palacio de Congressos en el caso de la opción 1 y respecto del contrato de arrendamiento para la gestión y explotación conjunta del Palacio de Congressos y el Hotel en las opciones 2 y 3.**

El contrato de arrendamiento, entre el adjudicatario y Palau de Congressos de Palma S.A., se perfeccionará mediante su formalización en un plazo máximo de VEINTE (20) días naturales a contar desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación. Este plazo podrá ser ampliado, de manera motivada en atención a las circunstancias concurrentes, por el órgano de contratación.

Si así lo solicitara el adjudicatario, podrá elevarse este 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 QUINCE (15) DÍAS 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.

#### **44.2.- Compraventa del Hotel en el supuesto de la opción 1 o de ejercicio del derecho de opción de compra de la opción 2.**

En estos supuestos, el contrato de compra – venta se perfeccionará mediante su formalización en escritura pública entre el adjudicatario, el Ayuntamiento de Palma de Mallorca y PCP en un plazo máximo de VEINTE (20) días naturales a contar desde el día siguiente al acto de puesta a disposición o del ejercicio del derecho de opción, corriendo a cargo del adjudicatario todos los gastos derivados del otorgamiento. Este plazo podrá ser ampliado, de manera motivada en atención a las circunstancias concurrentes, por el órgano de contratación.

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.

#### **CLÁUSULA 45.- 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 DOCUMENTOS ANEXOS

### Documento Anexo número 1:

- 1.1 Documento acreditativo de la Propiedad del solar del Palacio de Congressos
- 1.2 Documento acreditativo de la Propiedad del solar del Hotel

**Documento Anexo número 2:** Reglas a aplicar para la obtención de la cifra de ingresos.

**Documento Anexo número 3:** Convenio entre Ayuntamiento y PCP regulador de las condiciones de enajenación

**Documento Anexo número 4:** Proyecto de arquitectura, instalaciones y equipamiento escénico del Palacio de Congressos y Hotel

**Documento Anexo número 5:** Protocolo de entrega de los edificios

**Documento Anexo número 6:** Manual de Estilo Palau de Congressos de Palma, S.A.

**Documento Anexo número 7:** Modelo de relación de Recintos Congressuales gestionados

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

**Documento Anexo número 9:** Modelos de aval.

Documento número 9.1: Modelo aval provisional

Documento número 9.2: Modelo aval definitivo

**Documento Anexo número 10:** Modelo de certificado de seguro de caución

Documento número 10.1: Modelo seguro caución provisional

Documento número 10.2: Modelo seguro caución definitivo

**Documento Anexo número 11:** Modelo de instancia presentación de las proposiciones

**Documento Anexo número 12:** 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 13:** 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 14:** Modelo de Proposición Económica



**PLIEGO DE BASES QUE RIGE LA ADJUDICACIÓN DEL COMPLEJO PALAU DE CONGRESSOS DE PALMA DE MALLORCA (PALACIO DE CONGRESOS Y HOTEL) POR MEDIO DE TRES OPCIONES JURÍDICAS ALTERNATIVAS Y SUBSIDIARIAS.**

- 
- Documento Anexo número 15:** Declaración de las opciones escogidas
- Documento Anexo número 16:** Etiquetas identificativos de los sobres
- Documento Anexo número 17:** Cifras de referencia con los valores tipo del Pliego