



Palau de Congressos
Palma de Mallorca

PLIEGO DE BASES QUE RIGE LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL COMPLEJO PALACIO DE CONGRESOS DE PALMA (PALACIO DE CONGRESOS Y HOTEL)

EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN Nº 2/2016

ÍNDICE.....	¡Error! Marcador no definido.
CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES	5
CLÁUSULA 1.- CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO.....	5
1.1.- Antecedentes.....	5
1.2.- Definición del objeto del contrato.....	6
1.2 bis.- Reserva de uso por parte del órgano de contratación.....	7
1.3.- Duración del contrato.....	8
1.4.- Régimen económico.....	9
1.5.- Órgano de contratación.....	10
1.6.- Comisión Mixta de Seguimiento.....	11
1.7.- Mesa de contratación.....	11
CLÁUSULA 2.- RÉGIMEN JURÍDICO.....	12
CLÁUSULA 3.- DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL.....	13
CAPÍTULO II.- LICITACIÓN	13
CLÁUSULA 4.- SELECCIÓN DEL ADJUDICATARIO.....	13
CLÁUSULA 5.- ACTUACIONES PREVIAS.....	13
5.1.- Publicidad de la licitación.....	13
5.2.- Visita al Complejo Palacio de Congressos Palma.....	13
5.3.- Documentación disponible para los licitadores.....	14
5.4.- Consultas de los licitadores.....	14
CLÁUSULA 6.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR Y SOLVENCIA DE LAS EMPRESAS	14
6.1. Capacidad.....	14
6.2. Solvencia técnica o profesional.....	15
6.3.-Solvencia económica y financiera.....	16
CLÁUSULA 7.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.....	17
CLÁUSULA 8.- GARANTÍA PROVISIONAL.....	17
CLÁUSULA 9.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.....	18
CLÁUSULA 10.- FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.....	19
A) SOBRE A	20
B) SOBRE B.....	23
C) SOBRE C.....	25

CLÁUSULA 11.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIONES.....	25
1.- Apertura del Sobre A “Documentación administrativa”	25
2.- Apertura del Sobre B “Documentación técnica”	26
3.- Apertura del Sobre C.- “Oferta Económica”	26
CAPÍTULO III.- ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN.	27
CLÁUSULA 12.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.	27
CLÁUSULA 13.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.	30
CLÁUSULA 14.- ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS.....	31
CLÁUSULA 15.- GARANTÍA DEFINITIVA.	34
CLÁUSULA 16.- FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS.	35
CLÁUSULA 17.- GASTOS E IMPUESTOS POR CUENTA DEL CONTRATISTA.	35
CAPÍTULO IV.-EJECUCIÓN DEL CONTRATO.	36
CLÁUSULA 18.- PUESTA A DISPOSICIÓN Y APERTURA.....	36
CLÁUSULA 19.- RIESGO Y VENTURA	37
CLÁUSULA 20.- OBLIGACIONES CONCRETAS DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN.....	38
20.1. Palacio de Congressos	38
20.2.- Hotel	43
CLÁUSULA 21.- MANTENIMIENTO Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS	45
CLÁUSULA 22.- COMERCIALIZACIÓN TRANSITORIA DEL PALACIO DE CONGRESOS Y DEL HOTEL	48
CLÁUSULA 23.- PERSONAL	48
CLÁUSULA 24.- PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.	48
CLÁUSULA 25.- SUBCONTRATACIÓN Y CESIÓN.	49
CLÁUSULA 26.-INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO.....	50
26.1.- Incumplimientos graves:.....	50
26.2.- Incumplimientos leves:	52
26.3.- Penalizaciones:	52
CLÁUSULA 27.- SEGUROS.....	53
CLÁUSULA 28.- RESPONSABILIDAD.	54
CAPÍTULO V.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.	55
CLÁUSULA 29.- DERECHOS DEL ADJUDICATARIO.	55
CLÁUSULA 30.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.	55



Palau de Congressos
Palma de Mallorca

CLÁUSULA 31.- DERECHOS DEL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.....	57
CLÁUSULA 32.- OBLIGACIONES DEL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.	57
CLÁUSULA 33.- RESULTADOS DE LA EXPLOTACIÓN.	58
CLÁUSULA 34.- EQUIPAMIENTO DE LOS EDIFICIOS.	58
CLÁUSULA 35.- CONFIDENCIALIDAD.	59
CAPÍTULO VI- EXTINCIÓN DEL CONTRATO.....	60
CLÁUSULA 36.- CAUSAS DE TERMINACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.....	60
CLÁUSULA 37.- EFECTOS DE LA TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS.....	62
CLÁUSULA 38.- JURISDICCIÓN.....	63
CLÁUSULA 39.- CÓMPUTO DE PLAZOS.....	63

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CLÁUSULA 1.- CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO.

1.1.- Antecedentes.

(i) Complejo Palacio de Congressos de Palma.

El Complejo Palacio de Congressos de Palma está integrado por un Palacio de Congressos, un Hotel de cuatro estrellas superior y un aparcamiento, en los términos previstos en este Pliego y en los Pliegos de Prescripciones Técnicas.

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.

(ii) Títulos que ostenta Palau de Congressos de Palma, S.A. (en adelante, PCP) 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 m²-, 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 m²- y cuota provisional de afección a los costes de urbanización de 4,69 %".

PCP 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 el día 25 de enero de 2052.

Este derecho de concesión administrativa se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 3 de Palma 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 m²-, 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 m²-; y una cuota provisional de afección a los costes de urbanización del CUATRO COMA CERO CINCO POR CIENTO -4,05 %- . Referencia catastral: 1395601DD7719E0001KB".

PCP 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 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, en el folio 97, tomo 6.164 del archivo, libro 79 de la Sección IX de Palma, finca número 3.854.

1.2.- Definición del objeto del contrato.

Es objeto del contrato el arrendamiento para la gestión y explotación conjunta del Complejo definido en la cláusula 1 y que a continuación se detalla, en los términos y con sujeción a las condiciones que son descritas en el presente pliego y en el de prescripciones técnicas.

La presente licitación recae sobre los bienes y derechos siguientes:

- (i) Hotel:** El Hotel incluye el edificio del Hotel anexo al Palacio de Congressos y la parte del aparcamiento definida en el proyecto técnico y el pliego de prescripciones técnicas.

El Hotel, de categoría cuatro estrellas superior, será entregado al adjudicatario en la forma y condiciones que se detallan en el presente Pliego.

- (ii) Palacio de Congressos:** El Palacio de Congressos incluye los derechos de uso para la gestión y explotación del Palacio de Congressos y la parte del aparcamiento definida en el proyecto técnico y el pliego de prescripciones técnicas.

El Palacio de Congressos será entregado al adjudicatario en la forma y condiciones que se detallan en el presente Pliego.

Se adjunta la Documentación Final de Obra, planos “as built” como **Documento Anexo número 2** en el que se establecen las condiciones y equipamiento con el que el Órgano de Contratación entregará el Palacio de Congressos y el Hotel.

PCP deberá proceder a la ejecución de las obras o instalaciones pendientes de finalización a la fecha de puesta a disposición del Complejo a favor del adjudicatario relacionadas en **Documento Anexo número 3** como lista de remates.

El adjudicatario podrá celebrar en el Palacio de Congressos de Palma, las actividades previstas en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

1.2 bis.- Reserva de uso por parte del órgano de contratación.

(i) Reserva de uso de una oficina y dos (2) plazas de aparcamiento

El adjudicatario pondrá a disposición del órgano de contratación de forma gratuita y exclusiva un espacio habilitado y equipado para su uso como oficina en la planta segunda del Palacio de Congressos, así como dos (2) plazas de aparcamiento.

A estos efectos, la adjudicataria entregará un total de diez tarjetas de acceso al aparcamiento al órgano de contratación.

La oficina y las plazas de aparcamiento reservadas al órgano de contratación serán las identificadas en el plano que se adjunta como **Documento Anexo número 4**.

Todos los gastos derivados del mantenimiento de la oficina o los aparcamientos cuyo uso se reserva para el órgano de contratación correrán a cuenta del adjudicatario.

(ii) Reserva de uso gratuita del Palacio de Congressos

El adjudicatario reservará durante un máximo de ocho (8) días al año el uso del Palacio de Congressos para la organización de eventos o actividades artísticas, culturales, cívicas, sociales o de cualquier otra clase por parte del órgano de contratación, sin coste ni contraprestación alguna en concepto de alquiler de las instalaciones.

Dicha reserva de uso incluirá también los días necesarios para el montaje y desmontaje del evento o actividad organizada por el órgano de contratación.

La distribución anual de las reservas de espacio será la siguiente: dos (2) días el Auditorio 1, dos (2) días el Auditorio 2, dos (2) días la Sala de Exposiciones y dos (2) días la Sala de Reuniones.

La duración de los eventos o actividades será mínimo de un día entero, entendiéndose a estos efectos como el periodo comprendido entre las 8:00 horas del día escogido y las 8:00 horas del día siguiente.

El órgano de contratación comunicará al adjudicatario su intención de utilizar el Palacio de Congressos con una antelación mínima de 6 meses al día escogido. En el supuesto de que el/los día/s escogidos por el órgano de contratación ya se encuentren reservados por el adjudicatario, éste deberá proponer otra fecha para la reserva por parte del órgano de contratación según su disponibilidad.

El adjudicatario pondrá a disposición del órgano de contratación todos los medios materiales y personales que normalmente utilice para la celebración de eventos o espectáculos en el Palacio de Congressos sin perjuicio del cobro de dichos servicios en la tarifa más baja aplicable.

Igualmente el adjudicatario permitirá a PCP la colocación gratuita de un punto móvil de información turística en el Palacio de Congressos durante aquellos días en los que se celebren eventos o actividades.

(iii) Reserva de uso bonificada del Palacio de Congressos

Sin perjuicio del derecho del órgano de contratación de reservar sin coste alguno el Palacio de Congressos ocho (8) días al año, asimismo podrá proceder a la reserva del uso del Palacio de Congressos para la organización de eventos o actividades artísticas, culturales, cívicas, sociales o de cualquier otra clase otros cuatro (4) días anuales por un precio bonificado de la tarifa más baja por el mismo evento o similar ofrecida por el adjudicatario más una reducción del 50%.

Para reservar el uso del Palacio de Congressos según lo dispuesto en la presente cláusula, el órgano de contratación deberá solicitar al adjudicatario la reserva de los días para la realización del evento así como los días necesarios para el montaje y desmontaje del mismo.

La duración de los eventos o actividades será de mínimo un día entero, entendiéndose a estos efectos como el periodo comprendido entre las 8:00 horas del día escogido y las 8:00 horas del día siguiente.

El adjudicatario pondrá a disposición del órgano de contratación todos los medios materiales y personales que normalmente utilice para la celebración de eventos o espectáculos en el Palacio de Congressos sin perjuicio del cobro de dichos servicios en la tarifa más baja aplicable.

1.3.- Duración del contrato.

El plazo de duración del contrato de arrendamiento para la explotación y gestión conjunta del Palacio de Congressos y del Hotel será de 15 años, contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de puesta a disposición del Palacio de Congressos, del Hotel y del aparcamiento por parte del órgano de contratación al adjudicatario, pudiendo prorrogarse año a año hasta un máximo de tres (3) años.

La decisión de prorrogar o no la duración del contrato en los mencionados términos será siempre y en todo caso de PCP, la cual habrá de ser expresa.

La no aceptación por el adjudicatario de la opción elegida por PCP no dará derecho al adjudicatario a percibir indemnización alguna. En caso de que PCP optase por la prórroga del contrato, la misma se regirá por la presente licitación, si bien y en todo caso, la retribución fija será objeto de revisión.

1.4.- Régimen económico.

La gestión del Complejo del Palacio de Congressos se realizará a riesgo y ventura del contratista, con la máxima diligencia, calidad y profesionalidad y con cumplimiento de la normativa reguladora de la actividad de que se trate, debiéndose satisfacer a PCP una contraprestación económica como consecuencia del contrato de arrendamiento del Palacio de Congressos y del Hotel.

El adjudicatario deberá pagar a PCP una contraprestación económica consistente en una retribución fija y otra variable, ambas con carácter anual.

Excepcionalmente el adjudicatario estará exento de la obligación de pago del importe fijo y variable contenido en su oferta durante toda la primera anualidad, estando únicamente obligado durante este periodo a satisfacer en concepto de renta la menor de las cantidades siguientes: o bien el 15% del importe neto de la cifra de negocios que obtenga el Complejo durante toda la primera anualidad calculados según lo dispuesto en el presente Pliego de Bases; o bien el importe anual fijo que haya indicado en su oferta económica.

a) Retribución fija: Deberá abonarse la cantidad fija mínima anual de **UN MILLÓN QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (1.585.000 €) IVA excluido**, por el arrendamiento del Complejo.

El importe anual fijo mínimo podrá ser mejorado al alza en la cuantía que estime el licitador.

Este importe fijo anual iniciará su devengo a la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del Complejo por parte del órgano contratante al adjudicatario, que deberá efectuarse como máximo en un plazo de 120 días.

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.

Retribución variable: Un importe variable anual consistente en un porcentaje mínimo del CINCO (5) % del importe neto de la cifra de negocios que obtenga cada año, cada una de las personas, físicas o jurídicas, que exploten los distintos centros de negocio o espacios del Complejo cada anualidad considerando a estos efectos la cifra de negocios que resulte de aplicar el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en el caso de personas jurídicas y considerando en el caso de personas físicas los “ingresos de explotación” incluidos en los “ingresos íntegros” del apartado “Rendimientos de actividades económicas en estimación directa. Este porcentaje podrá ser aumentado por los licitadores. Este devengo comenzará a la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del Complejo por parte del órgano contratante al adjudicatario.

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 del importe neto de la cifra de negocios 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 auditadas relativas a la unidad contable de explotación del Complejo y de todos los espacios cedidos/subarrendados, se regularizará el pago efectuado y el órgano contratante podrá verificar el cálculo del total del importe neto de la cifra de negocios mediante una auditoría. El adjudicatario deberá facilitar a los auditores todos los datos que le sean requeridos. La cifra total del importe neto de la cifra de negocios resultante de esta auditoría será comunicada al adjudicatario en el plazo de diez (10) días naturales desde que haya facilitado la documentación correspondiente, procediéndose a la regularización que en su caso proceda. La sumas que resulten de las regularizaciones deberán 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 o años contables de la sociedad. En caso de que el inicio del devengo del primer importe variable anual no coincida con el inicio del 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.

1.5.- Órgano de contratación.

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 y consecuentemente la adjudicación del presente contrato de arrendamiento.

1.6.- Comisión Mixta de Seguimiento.

Se procederá a la creación de una Comisión Mixta de Seguimiento encargada de coordinar, informar y asegurar la correcta ejecución del presente contrato.

El nombramiento y puesta en marcha de dicha Comisión tendrá lugar en un plazo máximo de treinta días desde la adjudicación del contrato.

Se atribuyen a dicha Comisión, con carácter enunciativo y no limitativo, (i) la función de evaluar la continuidad del servicio y el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, (ii) gestionar las reservas de uso de determinados espacios del Palacio de Congressos a favor de PCP para cada anualidad y la ubicación de los puntos de información turística, (iii) estudiar las propuestas de póliza que se pretende contratar, (iv) evaluar las propuestas de cambio de denominación que sean efectuadas respecto el Palacio y el Hotel, (v) asegurar que la programación de eventos propuesta por el adjudicatario no tenga un impacto negativo en la publicidad de la ciudad de Palma, (vi) hacer las comprobaciones oportunas respecto al cumplimiento de la normativa aplicable por parte del adjudicatario, especialmente sobre las obligaciones laborales, etc.

Dicha Comisión estará integrada por tres (3) representante designados por PCP y dos (2) representantes de la empresa adjudicataria.

La presidencia de la Comisión corresponderá al representante designado para cada sesión 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 de dicha Comisión.

El adjudicatario y el órgano de contratación 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, que tendrán la condición de interlocutores para la ejecución del contrato.

Cualquiera de las partes podrá substituir a sus representantes previa notificación con una antelación mínima de un (1) mes.

1.7.- Mesa de contratación.

La Mesa de Contratación estará constituida por los siguientes miembros:

- Un representante del área económica de la ATB;
- Un representante de los servicios jurídicos de la Vicepresidencia y Consejería de Innovación, Investigación y Turismo del Govern de les Illes Balears.
- Un representante de los servicios jurídicos designado por PCP.
- Un representante del área económica del Ayuntamiento de Palma.
- Un representante de la abogacía de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears.
- Dos representantes de los servicios técnicos del PCP.
- Secretario: Gerente de PCP.

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

CLÁUSULA 2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente contrato tiene carácter privado 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, para lo no previsto en los Pliegos, el contrato se regirá, con carácter enunciativo y no limitativo, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el 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, la Ley 6/2011, de 11 de abril, del Patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, el 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. Supletoriamente, se aplicarán las normas sobre contratos públicos, esto es, el 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, el 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, el 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 y el Decreto 14/2016, de 11 de marzo, por el que se aprueba el texto consolidado del Decreto sobre contratación de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Asimismo el contrato se regirá por la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el 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, el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, la Ley 7/2010, de 21 de julio, del sector público instrumental de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, la Ley 4/2011, de 31 de marzo, de la buena administración y del buen gobierno de las Illes Balears, el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 4 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, la Ley 15/2014, de 16 de septiembre, de racionalización del Sector Público y otras medidas de reforma administrativa, la Ley 10/2010 de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y el Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Palma de fecha 29 de julio de 2004.

Para la adjudicación del contrato, de conformidad con lo recogido en el presente Pliego de Bases, se observarán los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación.

CLÁUSULA 3.- DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL.

Tendrán carácter contractual los siguientes documentos:

- El presente Pliego de Bases y el Pliego de Prescripciones Técnicas y Económicas que rigen esta licitación, incluidos todos sus documentos anexos.
- La proposición del licitador que hubiera resultado adjudicatario, que deberá ajustarse a lo previsto en los Pliegos que rigen la presente contratación.
- Los documentos necesarios para la formalización del contrato.

La presentación de proposiciones por parte de los licitadores implica el conocimiento y, por ende, la aceptación expresa del contenido del presente Pliego y demás documentación contractual, así como del estado de ejecución de las obras, con aceptación de aquellas limitaciones que puedan estipularse en su caso en la declaración de obra nueva respecto los elementos comunes del complejo.

De modo que, 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.

CAPÍTULO II.- LICITACIÓN

CLÁUSULA 4.- SELECCIÓN DEL ADJUDICATARIO.

La selección del adjudicatario se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento definido en la cláusula 7 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 5.- ACTUACIONES PREVIAS

5.1.- Publicidad de la licitación.

La presente contratación 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 Asimismo, se publicará en el Perfil del Contratante del PCP.

El acceso al Perfil del Contratante del órgano de contratación se efectuará a través de la página web de PCP, <http://pcongressosdepalma.palmademallorca.es>.

5.2.- Visita al Complejo Palacio de Congresos Palma.

Durante el plazo de presentación de proposiciones que se indique en el anuncio de licitación, las personas físicas o jurídicas interesadas en la presentación de proposiciones podrán, previa petición a PCP, realizar una visita guiada al Palacio de Congressos de Palma y sus instalaciones. Estará permitida la realización de fotografías del Complejo, salvo que se indique lo contrario por parte de PCP durante la visita.

5.3.- Documentación disponible para los licitadores.

El órgano de contratación pondrá a disposición de los licitadores, en sus dependencias situadas en la Avenida Gabriel Alomar i Villalonga, 18- Edificio Avenidas 4ª Planta, 07006 Palma, y a través de su página web, según se detalla a continuación, la siguiente documentación relativa al presente contrato:

- Pliego de Bases, incluidos todos sus anexos, así como el Pliego de Prescripciones Técnicas y Económicas que rigen la presente contratación.
- Documentación Final Obras, planos As Built, así como aquella referida a su equipamiento. Dicha documentación estará disponible en las dependencias de Palacio de Congressos de Palma, S.A. situadas en la calle Avenida Gabriel Alomar i Villalonga, 18.- Edificio Avenidas- 4ª planta, 07006- Palma.

5.4.- Consultas de los licitadores.

Los interesados podrán formular consultas al órgano de contratación mediante la presentación de un escrito en el registro de dicho órgano o bien mediante el envío de un correo electrónico dirigido a: palau@pcp.a-palma.es, siendo en este caso registrado por el órgano de contratación 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 6.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR Y SOLVENCIA DE LAS EMPRESAS

6.1. Capacidad.

Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, que reúnan los requisitos de capacidad, según se definen en los artículos 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 se acreditará mediante escritura o documento de constitución así como 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. Esta última 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 empresario 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.

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 sucederán 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.

6.2. Solvencia técnica o profesional.

La justificación de la solvencia técnica o profesional 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 5**.

La solvencia quedará demostrada si durante los últimos cinco (5) años, al menos, ha venido gestionando de forma continuada:

- UN (1) recinto congresual con funcionalidades análogas a las del Palacio de Congressos, con espacios destinados a exposiciones, congresos convenciones u otros eventos relacionados con el turismo de exposiciones y negocios.
- DOS (2) Hoteles de 4 estrellas o de categoría superior.

Será necesario acreditar que ha tenido a su cargo la gestión y explotación de al menos las instalaciones anteriormente referidas.

La acreditación de las circunstancias a las que se refiere este párrafo se realizará mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración responsable del empresario.

Deberá acreditarse, además, la aprobación del Informe/Memoria de Responsabilidad Social Corporativa.

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 sociedades del grupo, siempre que demuestren que disponen efectivamente de estos medios para la ejecución del contrato y así lo indiquen de forma expresa en este apartado aportando, además, los documentos de compromiso y cualesquiera otros explicativos o aclaratorios que evidencien el cumplimiento de las exigencias de disponibilidad y responsabilidad indicada en la presente cláusula.

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.

6.3.-Solvencia económica y 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, extremo que deberá acreditarse mediante una declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito del objeto del presente contrato, referido como máximo a los cinco (5) últimos ejercicios disponibles.

Solo serán admitidas aquellas empresas cuyo volumen de negocios no sea inferior a 15.000.000 euros, en cada uno de los cinco (5) últimos ejercicios disponibles.

Se exigirá la presentación de una declaración responsable referida a la existencia de resultados positivos como mínimo en los tres (3) últimos ejercicios, acompañada de las cuentas anuales de esos mismos ejercicios contables para cada sociedad, depositadas, si es preceptivo, en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda.

CLÁUSULA 7.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

El contrato se adjudicará por procedimiento abierto mediante pluralidad de criterios de adjudicación 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 licitadores deberán especificar los siguientes valores:

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

- (i) El licitador deberá especificar en su oferta la retribución fija anual mínima por el que pretenda suscribir el contrato de arrendamiento del Palacio de Congressos y el Hotel, para su gestión conjunta. Según se prevé en el apartado 4 de la cláusula 1, este precio deberá ser igual o superior a **UN MILLÓN QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (1.585.000 euros)**, IVA excluido.

Las ofertas inferiores a este importe fijo anual mínimo serán automáticamente excluidas y no serán tomadas en consideración.

- (ii) El licitador deberá pujar también por el importe variable anual consistente en un mínimo de un 5% del importe neto de la cifra de negocios que obtenga cada año cada uno de los explotadores de los distintos centros de negocio del complejo calculados conforme lo dispuesto en el presente Pliego de Bases. Este importe podrá ser aumentado por los licitadores.

CLÁUSULA 8.- GARANTÍA PROVISIONAL

Para tomar parte en la licitación, los licitadores deberán constituir previamente, a disposición del órgano de contratación, una garantía provisional por el importe de **CINCIENTA MIL EUROS (50.000 euros)**.

La garantía provisional podrá prestarse en cualquiera de las formas previstas en la legislación vigente. No se exige el bastanteo de las garantías. No obstante, cuando la garantía se constituya mediante aval, según el **Documento Anexo número 7** o seguro de caución, según el **Documento Anexo número 8**, 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.

Cuando el licitador presente su proposición bajo la fórmula de unión temporal de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía exigida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la misma.

La garantía provisional permanecerá vigente hasta la adjudicación de contrato, extinguiéndose automáticamente y siendo devuelta 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.

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

CLÁUSULA 9.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

Tras la publicación del anuncio de licitación, previamente a la presentación de las ofertas, los licitadores dispondrán del plazo indicado en el apartado 4 de la cláusula 5 para solicitar las aclaraciones que estimen pertinentes sobre el contenido del mismo. Las respuestas tendrán carácter vinculante y se harán públicas en términos que garanticen la igualdad y concurrencia en el proceso de licitación.

Las proposiciones se presentarán en la forma, plazo y lugar indicados en el anuncio de licitación.

El plazo de presentación de proposiciones será de 52 días naturales a contar desde del día siguiente a aquél en que se publique el anuncio de licitación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

En la página web del PCP (<http://pcongressosdepalma.palmademallorca.es>) se ofrecerá información relativa a la convocatoria de licitación de este contrato, incluyendo el Pliego de Bases, los Pliegos de Prescripciones Técnicas y Económicas y documentación complementaria, en su caso.

En el caso de documentación calificada de confidencial según lo dispuesto en la cláusula 35 del presente Pliego, los licitadores interesados podrán obtener la documentación, previa solicitud por escrito dirigida al órgano de contratación, presentada en las dependencias de Palacio de Congressos de Palma, S.A. situadas en la calle Avenida Gabriel Alomar i Villalonga, 18.- Edificio Avenidas- 4• planta, 07006- Palma.

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 **formato papel: un juego completo, con la forma y contenido detallados en la cláusula 10 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 9**.

Cuando la documentación se envíe por correo ordinario, 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 correo electrónico, 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.

La retirada de la proposición presentada por un licitador con anterioridad a la adjudicación del contrato determinará la incautación por parte del órgano de contratación de la garantía provisional constituida por aquél según se indica en la Cláusula 8 del presente pliego.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que el órgano de contratación 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 figura 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.

CLÁUSULA 10.- FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

Las proposiciones podrán presentarse indistintamente en cualquiera de los idiomas oficiales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, es decir, castellano o catalán, y constarán de TRES (3) SOBRES, cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos el número de referencia y la denominación del contrato, el nombre y apellidos del licitador o razón social de la empresa y su correspondiente NIF. En su interior se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen. Será motivo de exclusión automático el incumplimiento de cualquiera de las exigencias de presentación previstas en la presente cláusula con la única excepción prevista en la Cláusula 11. Asimismo, cada sobre deberá presentarse en formato digital.

Se acompaña como **Documento Anexo número 10**, los modelos de etiquetas identificativas.

Los sobres se dividen de la siguiente forma:

A) SOBRE A

“Documentación administrativa” que incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

1.- Acreditación de la personalidad.

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

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

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

1.4. Cuando se trate de empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, la capacidad de obrar se acreditará conforme a lo establecido en los artículos 9 y 10 del RGLCAP.

2.- Bastanteo de poderes.

Las personas jurídicas deberán asimismo aportar poder bastante de la persona que las represente frente al órgano de contratación 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. Igualmente deberán presentar fotocopia compulsada del DNI de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o la representación.

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 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 11** 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 con discapacidad.

Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el **Documento Anexo número 12** al presente Pliego, por la que, de resultar adjudicatario, asume la obligación de tener empleados, durante la vigencia del contrato, trabajadores con discapacidad 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, financiera, técnica o profesional.

Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica, financiera, técnica o profesional en los términos y por los medios que se especifican en el segundo y tercer apartado de la Cláusula 6.

Para acreditar la solvencia, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras empresas del grupo, siempre que demuestre que, para la ejecución del contrato, dispone efectivamente de esos medios.

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

6.- Uniones temporales de empresarios

Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a PCP deberán presentar, todos y cada uno de los empresarios, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso solidario en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos; la asunción del compromiso de constituirse formalmente en caso de resultar adjudicatarios y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven.

El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión.

Respecto a la determinación de la solvencia económica, financiera, técnica o profesional de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.

En el supuesto de que el contrato se adjudicase a una unión temporal de empresario, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el NIF asignado a dicha unión antes de la formalización del contrato. La duración de la unión será coincidente con la del contrato, hasta su extinción.

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 8 y el modelo señalado en los **Documentos Anexos número 7 u 8**, 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.

No es exigible la suscripción de la Declaración responsable por parte de la empresa que presta el servicio de prevención de riesgos laborales a la licitadora o a las entidades invocadas para acreditar su solvencia, sin perjuicio de que su incorporación no invalida. Si la entidad licitadora es una empresa de nueva creación deberá presentarse igualmente dicha declaración que, en ese supuesto, será imprescindible que sea suscrita por otras sociedades del grupo que permitan al licitador acreditar su solvencia.

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 empresas del grupo 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.

No se establece una obligatoriedad de incluir todas las personas o entidades que constituyen el grupo societario, únicamente se deben incluir en la relación aquellas entidades, cualquiera que fuera el vínculo, que sean invocadas para la solvencia o para llevar a cabo la explotación del hotel o del palacio.

B) SOBRE B

“Documentación Técnica”, que incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos técnicos:

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 que incorpore y mejore aquellas medidas contempladas en el Plan de mantenimiento que se acompaña al presente Pliego de Bases como **Documento Anexo número 6.**

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 1.585.000 € y,
- Una renta anual variable del 5% del importe neto de la cifra de negocios por él considerados.

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

2.1.- Planes de negocio durante la vigencia del contrato de las actividades, con los gastos asociados y los resultados económicos previstos.

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, incorporando 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 Congresos 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 1.585.000 € y,

-Una renta anual variable del 5% del importe neto de la cifra de negocios 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 1Consumos.

3.3.- Cuenta de explotación

4. Plan de prevención de riesgos penales.

5. Plan de Igualdad previsto en el artículo 46 de la Ley Orgánica 3/2007.

6. 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 con el objeto de éste.

En particular, podrán proponerse mejoras referidas a la realización o al compromiso de suscripción de (i) programas de promoción del Palacio de Congreso, de la Ciudad de Palma y de las Islas de la Comunidad de las Illes Balears como destino turístico en general y de turismo de negocios en particular y/o (ii) de Convenios de colaboración o planes de formación con escuelas de hostelería/turismo para el desarrollo de actividades formativas en las instalaciones (p.e.prácticas) y/o (iii) contratos de servicios o suministros con centros especiales de empleo para la explotación del Complejo Palacio de Congresos de Palma.

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

C) SOBRE C

“Oferta económica”

Este sobre contendrá la proposición económica, que se presentará redactada conforme al modelo fijado en el **Documento Anexo número 14** al presente pliego, no aceptándose que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que PCP estime fundamental para considerar la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, fuese inferior a la prestación mínima base de la licitación establecida en Cláusula 7, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que le hagan inviable, será desechada por la Mesa de contratación, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

CLÁUSULA 11.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIONES.

1.- Apertura del Sobre A “Documentación administrativa”.

Finalizado el plazo establecido en el anuncio para la presentación de ofertas y en un plazo de dos semanas, será constituida la Mesa de Contratación a los efectos de calificar la documentación administrativa contenida en el SOBRE "A", en acto interno sin invitación a los licitadores, en el que se comenzará dando lectura al anuncio del contrato y procediéndose seguidamente al recuento de las proposiciones presentadas.

Seguidamente se procederá a la apertura de los sobres y a la 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 lo comunicará a los interesados mediante correo electrónico, concediéndoles un plazo no superior a tres (3) días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones o documentos complementarios.

Se considerarán no subsanables 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.

Una vez calificada la documentación y realizadas, si así procede, las actuaciones indicadas, la Mesa procederá a determinar las empresas que cumplen los criterios de selección 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”.

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.

Seguidamente la Mesa procederá a la apertura del Sobre B, dejando constancia documental de todo lo actuado y, una vez concluido el acto de apertura, se levantará acta de todo lo actuado, que firmarán los miembros de la Mesa.

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

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

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", dando lectura a las ofertas de las empresas admitidas.

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.

Concluido el acto de apertura del SOBRE C, y una vez emitidos, en su caso, los informes solicitados, la Mesa elevará las proposiciones junto con el acta y la propuesta que estime pertinente, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en la Cláusula 12, al órgano de contratación.

CAPÍTULO III.- ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN.

CLÁUSULA 12.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

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:

12.1.- Criterios evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas. Hasta 80 puntos de la puntuación total. La puntuación se obtendrá sumando los valores obtenidos para cada uno de los criterios que seguidamente se detallan:

- a) **Importe fijo anual ofertado por el arrendamiento del Palacio y Hotel:** Se valorará con un máximo de 60 puntos por la cantidad fija anual ofrecida por el licitador.
- b) **Porcentaje ofertado sobre el importe neto de la cifra de negocios anual obtenida en el desarrollo de todas las unidades de negocio:** Se valorará con un máximo de 20 puntos.

Los puntos se obtendrán mediante la siguiente fórmula:

a) Importe fijo anual ofertado:

Se valorará con una puntuación máxima de 60 puntos el importe fijo anual que los licitadores oferten. Se otorgarán 60 puntos al licitador que oferte el importe fijo anual más elevado por encima del mínimo establecido.

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

$$P = M \times \frac{(Po - PI)}{(Pm - PI)}$$

P: Puntuación de la oferta
M: Puntuación máxima
PI: Precio de licitación
Po: Importe de la oferta a valorar
Pm: Importe de la oferta más elevada

b) Porcentaje variable ofertado sobre el importe neto de la cifra de negocios anual:

Se valorará con una puntuación máxima de 20 puntos el porcentaje que los licitadores oferten sobre el importe neto de la cifra de negocios anuales del Palacio y Hotel. Se otorgarán 20 puntos a 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:

$$P = M \times \frac{(Po - PI)}{(Pm - PI)}$$

P: Puntuación de la oferta
M: Puntuación máxima
PI: Porcentaje de licitación
Po: Porcentaje de la oferta a valorar
Pm: Porcentaje de la oferta más elevada

La suma de las puntuaciones obtenidas para cada uno de los criterios, esto es, de (Pi) y (Bi) será la puntuación económica total adquirida.

De modo que, el adjudicatario será aquél que obtenga la mayor puntuación (Ttotal) como suma de ambas puntuaciones técnicas i económica.

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

12. 2.- Criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor: Hasta 20 puntos de la puntuación total. La puntuación técnica se obtendrá sumando los valores obtenidos para cada uno de los criterios que seguidamente se detallan:

12.2.1. Programa de mantenimiento y conservación del Complejo: Se valorará con un máximo de 3,5 puntos.

Se valorará el Plan de mantenimiento preventivo, correctivo ordinario y extraordinario ofertado que deberá recoger además aquellas medidas contempladas en el Plan de mantenimiento del equipamiento que se anexa al presente Pliego de Bases como **Documento Anexo número 6**.

Para la valoración se tendrán en cuenta: (i) la Memoria del proyecto de mantenimiento, (ii) el presupuesto destinado al programa de mantenimiento, y (iii) los medios técnicos y humanos empleados.

12.2.2- Plan de Negocio para el Complejo: Contiene dos subcriterios: Plan de negocios y Plan de marketing y ventas referidas solo al Palacio. Se otorgarán un máximo de 4 puntos en ambos casos.

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

- (i) Planes de negocio durante la vigencia del contrato de las actividades, con los gastos asociados y los resultados económicos previstos. Se valorará con un máximo de 4 puntos la mejor financiación del proyecto, así como el análisis de negocio que mejor garantice el éxito económico de la explotación conjunta del Complejo.
- (ii) 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. Se valorará con un máximo de 4 puntos 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.

Dicho Plan deber contener como mínimo:

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

12.2.3.- Plan económico financiero del Complejo: Contiene tres subcriterios: Plan de inversión inicial, previsión de ventas y cuenta de explotación. Se otorgará un máximo de 1 punto al primero, de 3 al segundo y de 1 al tercero, esto es, dicho criterio ostentará una puntuación total máxima de 5 puntos.

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.

Dicho Plan deber contener como mínimo:

- (i) Plan de Inversión Inicial: Se valorará con un máximo de 1 punto el presupuesto del plan de inversión inicial, así como la coherencia con el proyecto de viabilidad del Complejo.
- (ii) Previsión de Ventas /Consumos: Se valorará con un máximo de 3 puntos la coherencia de la previsión de ventas, considerando importantes las cifras estimadas para los cinco primeros años.
- (iii) Cuenta de Explotación Se valorará con un máximo de 1 punto el proyecto que asegure una cuenta de explotación saneada y realista.

12.2.4.- Plan de prevención de riesgos penales: Se valorará con un máximo de 1 punto. Para la valoración se tendrá en cuenta la implantación de un plan de prevención de riesgos penales que incluya sistemas eficaces de control y prevención de la comisión de delitos a los efectos de lo dispuesto en los artículos 31 y siguientes de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código penal en cuanto a la responsabilidad penal de la persona jurídica por los delitos cometidos en nombre o por cuenta de las mismas, y en su provecho, por sus representantes legales y administradores de hecho o de derecho, así como por sus empleados, por no haberse ejercido sobre ellos el debido control.

12.2.5.- Plan de Igualdad: Se valorará con un máximo de 1 punto. Para la valoración se tendrá en cuenta la implantación de un plan de igualdad que contemple medidas dirigidas a evitar cualquier tipo de discriminación laboral entre mujeres y hombres.

12.2.6.- Mejoras.: Se valorarán con un máximo de 1,5 puntos, correspondiendo un máximo de 0,5 puntos para cada una de las mejoras posibles referidas a la realización o al compromiso de suscripción de (i) programas de promoción del Palacio de Congreso, de la Ciudad de Palma y de las Islas de la Comunidad de las Illes Balears como destino turístico en general y de turismo de negocios en particular; (ii) Convenios de colaboración o planes de formación con escuelas de hostelería/turismo para el desarrollo de actividades formativas en las instalaciones (p.e.prácticas); y, (iii) contratos de servicios o suministros con centros especiales de empleo para la explotación del Complejo Palacio de Congressos de Palma.

Las mejoras que se propongan en relación con otros servicios adicionales o acciones de promoción deberán incluirse en documento independiente.

CLÁUSULA 13.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

Leídas y ordenadas las distintas proposiciones económicas recibidas, la Mesa de Contratación propondrá al Órgano de Contratación la adjudicación del contrato al licitador que presente la oferta económicamente más ventajosa, mediante la aplicación de los criterios establecidos en la Cláusula 12.

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 propuesta de adjudicación de la Mesa de Contratación no crea derecho alguno en favor del empresario propuesto, que no los adquirirá, respecto PCP, mientras no se haya formalizado el contrato.

CLÁUSULA 14.- ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS.

Recibida la propuesta de adjudicación realizada por la Mesa de Contratación, y clasificadas las ofertas admitidas por orden decreciente, el órgano de contratación adjudicará el contrato al licitador que, en su conjunto, presente la oferta económicamente más ventajosa, mediante la aplicación de los criterios establecidos en la Cláusula 12, o podrá declarar desierta la licitación cuando no exista ninguna proposición admisible de acuerdo con los criterios de adjudicación.

Tendrán preferencia en la adjudicación las proposiciones presentadas por aquellas empresas que, en el momento de acreditar su solvencia técnica, tengan en su plantilla un número de trabajadores con discapacidad superior al 2 por 100, siempre que dichas proposiciones igualaran en sus términos a las más ventajosas después de aplicar los criterios de adjudicación establecidos para la adjudicación del contrato.

A efectos de aplicación de esta circunstancia los licitadores deberán acreditarla, en su caso, mediante los correspondientes contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social.

Si varias empresas que hayan empatado en cuanto a la proposición más ventajosa acreditan tener relación laboral con personas con discapacidad en un porcentaje superior al 2 por ciento, tendrá preferencia en la adjudicación del contrato el licitador que disponga del mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en su plantilla.

La adjudicación efectuada por el órgano de contratación deberá ser ratificada por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palma por entenderse que se trata propiamente de un acto de disposición del bien.

El licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa deberá proceder a la presentación, a requerimiento del órgano de contratación, en un plazo de quince (15) días naturales de 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.

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.

- b) 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.

La Administración local, de oficio, comprobará mediante los datos obrantes en su propia Tesorería el cumplimiento de dicha obligación.

- c) 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 15 del presente Pliego.

4.- Documentación acreditativa del cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales y, en particular, un documento de evaluación de los riesgos de la actividad que se realizará y un protocolo de actuación en caso de emergencia.

5.- Escritura de constitución de la Unión Temporal de Empresas, en su caso, de conformidad con lo establecido en el presente Pliego y en la oferta presentada.

El órgano contratante deberá adjudicar el contrato dentro de los 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 efectuará 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.

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

- En relación con los licitadores descartados, la exposición resumida de las razones por las que se haya desestimado su candidatura.
- 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.
- 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.
- Plazo en el que deberá procederse a la formalización del contrato.

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

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

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

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

CLÁUSULA 15.- GARANTÍA DEFINITIVA.

El licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa estará obligado a constituir a disposición del órgano de contratación, una garantía definitiva. Dicha garantía deberá ser equivalente al importe anual de la retribución fija ofertada por el adjudicatario.

La constitución de esta garantía deberá ser efectuada por el licitador en el plazo de 10 (diez) días hábiles, contados desde el siguiente a aquél en que reciba el requerimiento de PCP.

La no entrega de la garantía en el plazo establecido será motivo de resolución del contrato con pérdida de la garantía provisional que obre en poder de PCP.

La garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

- a) Mediante aval a primer requerimiento 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 7** el modelo de aval.
- b) Mediante contrato de seguro de caución celebrado con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. Se adjunta como **Documento Anexo número 8** 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 26.3.
- b) De la correcta ejecución de las prestaciones contempladas en el contrato, de la falta de pago de cualesquiera de las obligaciones establecidas en el presente pliego, 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 de los inmuebles por parte del contratista. Si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, se dictará acuerdo de devolución de la misma.

CLÁUSULA 16.- FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS.

El contrato de arrendamiento, entre el adjudicatario y Palacio de Congresos 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.

Se adjunta el contrato de arrendamiento tipo a suscribir entre las partes como **Documento anexo número 13.**

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 Palacio de Congresos de Palma, S.A., <http://pcongressosdepalma.palmademallorca.es>, así como en las páginas web del Ayuntamiento de Palma y del Govern de les Illes Balears.

CLÁUSULA 17.- GASTOS E IMPUESTOS POR CUENTA DEL CONTRATISTA.

Serán de cuenta del adjudicatario 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.

CAPÍTULO IV.-EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

CLÁUSULA 18.- PUESTA A DISPOSICIÓN Y APERTURA.

18.1.- Palacio de Congresos

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, según el proyecto As built, salvo la posible lista de remates que pudiera quedar por terminar detallada en el **Documento Anexo número 3**, la cual, en ningún caso, pondrá en cuestión la funcionalidad del edificio.

. Mediante la firma del Acta ambas partes declaran que el edificio se encuentra en óptimas condiciones para iniciar su explotación y renuncian a instar cualquier reclamación contra 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 meses desde la fecha de formalización del contrato en documento privado.

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 Congresos y su consiguiente apertura al público deberá tener lugar en el plazo máximo de 120 días 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.

18.2.-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 Hotel.

Asimismo, en dicha Acta se reflejará la aceptación del Hotel por parte del adjudicatario en el estado constructivo y de equipamiento en el que se le entrega, según el proyecto As built, salvo la posible lista de remates que pudiera quedar por terminar detallada en el **Documento Anexo número 3**, la cual, en ningún caso, pondrá en cuestión la funcionalidad del edificio.

Mediante la firma del Acta ambas partes declaran que el edificio se encuentra en óptimas condiciones para iniciar su explotación y renuncian a instar cualquier reclamación contra 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 meses desde la fecha de formalización del contrato en documento privado.

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 19.- 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 esta contratación.

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.
- Se compromete y responsabiliza de la adecuada realización a su costa de la explotación del Palacio de Congressos Palma en los términos previstos en este Pliego, en concreto, garantizando 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 20.- OBLIGACIONES CONCRETAS DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN.

20.1. Palacio de Congressos

a) Explotación.

General: Con carácter general, el adjudicatario deberá gestionar y explotar el Palacio de Congressos: (i) con la máxima diligencia, calidad y profesionalidad, y en cumplimiento de la documentación contractual y de toda la normativa que resulte de aplicación, (ii) de conformidad con su buen saber y entender derivados de su reconocida experiencia y prestigio en el sector, (iii) en cumplimiento de la documentación contractual y de toda la normativa que resulte de aplicación, 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 50.000 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 para 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.

Queda excluido el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Palacio de Congressos y del Hotel que correrá a cargo del órgano de contratación.

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/ la actividad de gestión y explotación del mismo ejercida por el adjudicatario.

Dirección: El adjudicatario dirigirá la totalidad de las 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 PCP 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, incluyendo en su caso las de las empresas cesionarias o subarrendatarias:
 - ✓ Cuentas anuales del ejercicio anterior, con anterioridad al 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 PCP.

b) 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 vigente en cada momento: 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 Palacio de Congressos de Palma, S.A., suscribir todos los contratos de cesión de uso o subarriendo 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. Los cesionarios o subarrendatarios estarán obligados a facilitar la información necesaria para el efectivo cobro sobre el importe neto de la cifra de negocios correspondiente. De no facilitarse, PCP podrá estimar un importe neto de la cifra de negocios a los efectos del cobro efectivo del importe variable al arrendatario.

c) 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 soliciten 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 de PCP, del Ayuntamiento de Palma o de la Comunidad Autónoma.

d) 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 entregarán a PCP a fin de garantizar la continuidad ordenada en la explotación del Palacio.

e) 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.

f) Cuidado y conservación de los bienes e instalaciones del Palacio.

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.

Plan de seguridad: Disponer de todos los medios materiales, personas y técnicos para garantizar el mantenimiento de la seguridad de las personas, las instalaciones y los bienes en el transcurso de la celebración de eventos.

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.

g) 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 del Palacio de Congressos que se incorpora como **Documento Anexo número 15**. En su caso, la utilización de otros signos distintivos y de denominación se someterá a consideración de la Comisión Mixta.

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.

Debe tenerse en cuenta que la presentación de cualquier oferta que implique o esté condicionada a la fijación de otros signos distintivos que no fueren los previstos en este Cláusula incurrirá en motivo de exclusión de la licitación, sin perjuicio de que pueda proponerse en las mismas por los licitadores su intención de solicitar un cambio de distintivos.

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 15**, 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.

20.2.- Hotel

a) 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 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 Hotel.

Destino exclusivo: Destinar la finca y construcción únicamente a la actividad propia y específica descrita en el presente Pliego.

Informes anuales de desarrollo y gestión: El adjudicatario deberá presentar los siguientes informes sobre el desarrollo y gestión del Hotel:

- 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.
 - ✓ 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 PCP 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, incluyendo en su caso las de las empresas cesionarias o subarrendatarias:
 - ✓ Cuentas anuales del ejercicio anterior, con anterioridad al 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 PCP.

b) 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 vigente en cada momento: 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.

c) 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.

d) Denominación y signos distintivos

Signos distintivos exclusivos: El adjudicatario podrá utilizar signos distintivos propios de la marca que explote las instalaciones, manteniendo en todo caso, la referencia a la ciudad de Palma. El adjudicatario 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.

En su caso, la denominación del Hotel se someterá a consideración de la Comisión Mixta.

CLÁUSULA 21.- MANTENIMIENTO Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS

21.1.- Mantenimiento Ordinario

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 Complejo (incluyendo, instalaciones, equipamiento, enseres y demás objetos de cualquier naturaleza) 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 siguiente apartado 21.2 "Mantenimiento estructural". Para ello, el adjudicatario, 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 mismo.

El adjudicatario estará obligado a dar cumplimiento al programa de mantenimiento y conservación del Complejo presentado con su oferta que incluirá en todo caso el mantenimiento básico de las instalaciones que se acompaña al presente Pliego de Bases como **Documento Anexo número 6**.

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

El adjudicatario deberá mantener el Complejo de conformidad con lo que, en cada momento y según el progreso de la ciencia, disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras, y de seguridad de los usuarios, que resulta de aplicación. En este sentido y en relación al Hotel, será responsabilidad del adjudicatario la realización de las obras para adaptarlo a la normativa administrativa para que el mismo pueda seguir siendo explotado como establecimiento hotelero de categoría 4 estrellas o equivalente.

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 del adjudicatario. Una vez 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. El adjudicatario se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para que la ejecución de las acciones de reparación, mantenimiento y conservación correspondientes se realicen estando abierto al público el Complejo, sin que la actividad del Hotel o el Palacio de Congressos pueda suspenderse en su totalidad con ocasión de la realización de estas actividades, salvo causa de fuerza mayor o autorización expresa de PCP.

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, sin autorización previa y expresa del órgano contratante, al margen claro está de la Administración pública competente. Si el adjudicatario realizara obras sin el permiso preceptivo de PCP se considerará falta grave con las consecuencias establecidas en la Cláusula 26 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 36.

21.2.-Mantenimiento Estructural.

Corresponderá a PCP el mantenimiento y realización de las obras necesarias para la estabilidad de la estructura de los edificios del Complejo derivadas de su deterioro por uso normal o por la existencia de defectos constructivos en cualquier de los edificios del Complejo. En el supuesto de que la estabilidad de la estructura de los edificios se haya visto afectada por un uso indebido del adjudicatario, el órgano contratante no será responsable de dichas reparaciones y el adjudicatario deberá asumir todo el coste de su reparación.

A estos efectos debe entenderse que la estructura de los edificios se refiere al conjunto de elementos resistentes, entre ellos, la cimentación, vigas, forjados y muros de carga según aparecen enumerados en el artículo 17.1.a) de la Ley de Ordenación de la Edificación, convenientemente vinculados entre sí con la finalidad de mantener el equilibrio arquitectónico del edificio.

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

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

Las obras de mejora que desee realizar el adjudicatario deberán mantener en todo momento el diseño arquitectónico de los edificios.

21. 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 si el hecho de no realizarlas pudiese poner en peligro a personas.

En todo caso, deberá contar con todos los permisos y licencias necesarios para la realización de dichas obras e informar inmediatamente al órgano contratante sobre las mismas.

21.5 -Inspección del Complejo.

El órgano contratante, en cualquier momento, podrá realizar inspecciones del estado de conservación, funcionamiento y mantenimiento del Complejo, sus instalaciones y mobiliario.

Realizadas las mismas, el órgano contratante levantará acta de su resultado detallando, en su caso, las reparaciones y reposiciones que deberá efectuar el adjudicatario y estableciendo los plazos para su ejecución o reposición.

21.6.-Daños o destrucción del Complejo.

Si el Complejo 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 las edificaciones al estado en que se encontraren 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.

CLÁUSULA 22.- COMERCIALIZACIÓN TRANSITORIA DEL PALACIO DE CONGRESOS Y DEL HOTEL

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

El adjudicatario deberá iniciar la plena comercialización y promoción del Palacio y del Hotel 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 23.- PERSONAL

Los adjudicatarios aportarán el personal necesario y suficiente para la realización del objeto del presente contrato.

Todo el personal que ejecute el contrato dependerá únicamente del adjudicatario, sin que entre el personal, el adjudicatario 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 adjudicatario.

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

CLÁUSULA 24.- 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:

- Evaluación de los riesgos de la actividad que se realizará.
- 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 25.- SUBCONTRATACIÓN Y CESIÓN.

Atendiendo a la naturaleza y condiciones de este contrato, el adjudicatario no podrá subcontratar o ceder total o parcialmente 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 TRLCSP.

Las comunicaciones y las aceptaciones de subcontratación y cesión deberán realizarse por escrito con registro de entrada y contestarse igualmente por escrito.

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

- a) El adjudicatario deberá preavisar por escrito al órgano contratante de su intención de suscribir un contrato con un tercero en relación con la explotación de actividades o servicios accesorios a la explotación del Complejo, con una antelación de, al menos, quince (15) días naturales a la suscripción del contrato en cuestión. Una vez suscrito el contrato, el adjudicatario deberá entregar copia del mismo al órgano contratante en los diez (10) días naturales siguientes a la firma.
- b) Cualquier contrato que celebre el adjudicatario deberá otorgarse por escrito y limitar su vigencia, como máximo, a la duración del presente contrato.
- c) 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. Los terceros subcontratistas quedarán obligados sólo frente al adjudicatario, quien asumirá la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente al órgano contratante.

- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Los contratos tendrán que prever el pago anual del porcentaje ofertado por el licitador sobre el importe neto de la cifra de negocios que será satisfecho a PCP.

Los subcontratistas no podrán, en ningún caso, encargar o concertar la explotación de las actividades o servicios accesorios a la explotación del Complejo a terceras personas.

CLÁUSULA 26.-INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO

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

26.1.- 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 PCP.
- 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 del Hotel o de alguna de las unidades del mismo por causas imputables al adjudicatario.
- g) No aportar a partir del QUINTO (5) año de explotación inclusive un número de asistentes a Congresos superior a CINQUENTA MIL (50.000) asistentes a Congresos, convenciones y exhibiciones al año y que, al menos la mitad de ellos implique pernoctación en alojamientos turísticos de la Isla de Mallorca.
- h) Incumplimiento del régimen de subcontratación o cesión.
- 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 Complejo.
- 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.
- p) Incumplir de forma grave la normativa que afecte al uso del edificio así como las instrucciones que regulen el mismo.
- q) La difusión de cualquier tipo de información que pudiera perjudicar a la imagen de la ciudad o de la Comunidad Autónoma.
- r) El incumplimiento por parte del adjudicatario de la realización de auditorías o informes de procedimientos acordados periódicos.
- s) Incurrir en tres incumplimientos leves durante un período de DOCE (12) meses.
- t) Incumplimiento de los términos contenidos en la Oferta. Si el incumplimiento es del Plan de negocio y marketing o bien del Plan Económico-Financiero (excluyéndose el plan de inversión inicial) el mismo deberá ser sustancial y afectar al funcionamiento y/o utilización del Complejo Palacio de Congressos de Palma.

26.2.- 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 Complejo a los usuarios del mismo.
- d) Se considerarán igualmente incumplimientos leves todos los del adjudicatario respecto de las obligaciones previstas en la documentación contractual 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.

26.3.- Penalizaciones:

Los incumplimientos del adjudicatario podrán ser penalizados como sigue:

- Los incumplimientos leves: penalización con una sanción económica desde 5.000 hasta 100.000 Euros.
- Los incumplimientos graves: penalización con una sanción económica desde 100.001 hasta 500.000 Euros.

En la imposición de penalizaciones, PCP guardará la debida proporcionalidad entre la gravedad del incumplimiento y las consecuencias derivadas del mismo, motivando suficientemente la decisión adoptada considerándose especialmente los siguientes criterios para la fijación de la cuantía de la penalización:

- a) La existencia de intencionalidad.
- b) La naturaleza de la perturbación generada y de los perjuicios causados.
- c) La reiteración o reincidencia.
- d) La existencia o no de instrucciones expresas sobre el particular.

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.

Para la imposición de las penalidades indicadas será necesario que los incumplimientos que pueden dar lugar a las mismas queden certificados por el responsable del contrato. De este incumplimiento se dará traslado al contratista para que realice las alegaciones oportunas, en el plazo de diez (10) días hábiles. Toda la documentación recabada será trasladada al órgano de contratación que resolverá sobre la imposición de la penalidad. Las penalizaciones dictadas por PCP serán abonadas en dos semanas desde su imposición.

En caso de que el adjudicatario incurriera en la falta grave descrita en los apartados a), g), i), j), k) y t) o de forma reiterada en cualquiera de los otros apartados, PCP podrá resolver el contrato conforme a la Cláusula 36. 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 aun así persistiera en el incumplimiento, PCP podrá proceder a la resolución del contrato con las consecuencias que esta acción conlleve.

Con independencia de las penalizaciones a que pudiera haber lugar, la demora por parte de la adjudicataria en remediar las situaciones derivadas de sus incumplimientos facultarán a PCP en cualquier momento para la adopción de las medidas pertinentes destinadas a subsanar las deficiencias y, en caso de que la adopción de dichas medidas se deriven gastos, a incautar las garantías correspondientes.

CLÁUSULA 27.- SEGUROS.

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 Complejo, (incluidos los riesgos del personal que presten servicios en el mismo), así como el edificio y sus instalaciones.

En consecuencia, dichos seguros deberán cubrir, entre otros: (i) los daños que pudieran causarse al edificio o sus instalaciones, tanto por terceros como por el personal que preste servicios en el Complejo, incluyendo la estructura del edificio; (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, el 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 Mixta de Seguimiento 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 Complejo Palacio de Congresos de Palma por valor de CUARENTA MILLONES DE EUROS (40.000.000 euros) de forma proporcional al valor de cada bien inmueble y una póliza de responsabilidad civil frente terceros de VEINTE MILLONES DE EUROS (20.000.000 euros), que será válida para cubrir la responsabilidad civil de todo el Complejo.

Deberán tenerse en cuenta, asimismo, las condiciones específicas establecidas por la legislación vigente para los hoteles.

Igualmente deberán contar con un plan de emergencia según las normas de autoprotección en vigor.

El adjudicatario deberá presentar justificantes acreditativos de los pagos de las primas correspondientes en el plazo máximo de diez días (10) desde que se realicen dichos pagos, a fin de verificar la vigencia de las pólizas inicialmente suscritas.

El adjudicatario verificará con carácter previo a la celebración de los eventos, que los promotores y organizadores de los mismos cuenten con los seguros pertinentes, exigiendo copias de las pólizas por ellos suscritos para cada evento que se celebre.

CLÁUSULA 28.- 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 V.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

CLÁUSULA 29.- DERECHOS DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario del contrato, tendrá respecto el Complejo los derechos siguientes:

- Recibir para su explotación las instalaciones del Complejo en el tiempo y forma indicado en este Pliego.
- Disponer de la información y asistencia del órgano contratante para la correcta ejecución del contrato.
- Explotar el conjunto de las instalaciones del Complejo, prestando sus servicios de modo continuado sin interrupciones.
- Percibir las contraprestaciones económicas por parte de los usuarios del Palacio de Congressos y del Hotel.
- Proponer y abonar las modificaciones que estime convenientes en las obras de Palacio de Congressos y del Hotel.

CLÁUSULA 30.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario del Palacio tendrá las siguientes obligaciones:

- Iniciar la explotación del Complejo a pleno rendimiento, en todas sus instalaciones y funcionalidades, en el plazo máximo de 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 Complejo, 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 CINQUENTA MIL (50.000) 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 del importe neto de la cifra de negocios que obtenga cada tres meses cada uno de los centros 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 y la Comisión Mixta de Seguimiento 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. A tal efecto remitirá a PCP, con periodicidad quincenal, el calendario actualizado con las reservas y pre-reservas realizadas por el adjudicatario.
- 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.

El PCP podrá exigir la adopción de aquellas medidas o condiciones que estime oportunas para garantizar la correcta ejecución del contrato o bien cumplir con los requisitos de solvencia previstos en los presentes Pliegos en caso de solicitarse la autorización requerida por parte del adjudicatario.

- Cualesquiera otras obligaciones o compromisos previstos en el presente Pliego, la oferta presentada por el adjudicatario, o la normativa que resulte de aplicación.

CLÁUSULA 31.- DERECHOS DEL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

Constituyen derechos del Órgano de contratación:

- El derecho a percibir el precio del derecho de arrendamiento previsto en el presente Pliego.
- El mantenimiento de la explotación continuada y no interrumpida del Complejo por el adjudicatario, pudiendo incluso para ello, asumir directamente dicha explotación conforme a lo dispuesto en el presente Pliego en caso de que aquél no cumpliera con sus obligaciones.
- El derecho de uso exclusivo de la oficina y los aparcamientos, así como el derecho a reservar el Palacio de Congresos con y sin coste en los términos previstos en la cláusula 1.2 bis del presente pliego.
- Derecho a interpretar el contrato e impartir instrucciones en relación con la ejecución del mismo.
- Derecho a solicitar en cualquier momento toda la información económica que sea relativa a la explotación del Complejo, tanto de la adjudicataria como de terceros a los que se haya subcontratado o cedido la explotación.
- Vetar motivadamente aquellos eventos que pudieran atentar contra los intereses de la Ciudad de Palma o de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears.
- Cualesquiera otros derechos que puedan derivarse de la documentación contractual y de la normativa que resulte de aplicación en cada momento.

CLÁUSULA 32.- OBLIGACIONES DEL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

Son obligaciones del Órgano de contratación las siguientes:

- Poner a disposición del adjudicatario la utilización del Complejo para su gestión y explotación en un plazo máximo de doce 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 Complejo cediendo los derechos que PCP tenga sobre la empresa constructora respecto a la finalización del Palacio.
- Asegurar la terminación de las obras e instalaciones detalladas como lista de remates en el **Documento Anexo número 3**.
- Las demás previstas en el presente Pliego.

CLÁUSULA 33.- 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.

El adjudicatario se compromete a someter los estados financieros y contables de la sociedad titular del contrato, correspondientes al ejercicio social finalizado a 31 de diciembre de cada año, a verificación contable realizada, con carácter anual, por los auditores de una firma de reconocido prestigio.

Asimismo, para el supuesto en que PCP deseara realizar una auditoría externa de comprobación de los estados financieros y contables del adjudicatario así como de aquellas empresas a las que haya cedido o subarrendado los espacios, el cargo de la misma será de cuenta del adjudicatario y el resultado obtenido será el que se tomará en consideración a los efectos de calcular la retribución variable del contrato.

CLÁUSULA 34.- EQUIPAMIENTO DE LOS EDIFICIOS.

34.1.- El 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 2** la Documentación Final de Obra, planos As Built 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.

34.2.- Hotel

El Hotel será entregado al adjudicatario en el estado y condiciones que se detallan en el 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 2** la Documentación Final de Obra, planos As Built, 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 35.- CONFIDENCIALIDAD.

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.

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 VI- EXTINCIÓN DEL CONTRATO

CLÁUSULA 36.- CAUSAS DE TERMINACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

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 30 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 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.
 - ✓ No informar, por escrito y con la debida antelación de las modificaciones o incidencias en la explotación del Complejo
- g) 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.
- l) Por resolución judicial que obligue a dejar sin efectos el presente contrato.

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

Para el supuesto previsto en el apartado m), el adjudicatario acepta que la indemnización que, en su caso, deba abonarse, se limite únicamente al coste equivalente a la inversión pendiente de amortizar y a los costes incurridos para la preparación de la oferta, renunciando expresamente a la indemnización por cualquier otro concepto incluido el lucro cesante, esto es, a los ingresos dejados de percibir como consecuencia de la resolución del contrato.

CLÁUSULA 37.- EFECTOS DE LA TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS.

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

Si alguna de las licencias necesarias para la explotación del Complejo fuere titularidad del adjudicatario a la extinción del contrato, éste se obliga, a solicitud de 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 Complejo cedidos al adjudicatario así como la totalidad del equipamiento, mobiliario, enseres y demás elementos necesarios para su explotación, excepto los pasivos que se deriven de la misma. Para ello se levantará la correspondiente acta de reversión en presencia del adjudicatario, en la fecha que designe el órgano contratante, previa notificación al adjudicatario con un plazo de antelación de, al menos, cinco (5) días naturales.

Las obras, instalaciones y mobiliario deberán estar en el estado de conservación y funcionamiento adecuados, y libres de cargas y gravámenes, 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 Complejo así como aquellos que, por estar incorporados al inmueble o instalaciones, no puedan separarse sin quebrantamiento o deterioro del mismo.

En dicha acta de reversión se describirá el estado de conservación y funcionamiento de los bienes revertidos, sirviendo ésta como base para posibles reclamaciones que se pudieran efectuar al adjudicatario por los deterioros observados. Asimismo, comprobado el estado de conservación y funcionamiento de los bienes objeto de reversión y la remoción de los signos identificativos del adjudicatario, y deducido, en su caso, previa tasación pericial, el importe de las reparaciones o sustituciones que se deban efectuar, se devolverá al adjudicatario el remanente de la garantía prestada.

En el supuesto de que la garantía no alcanzase a cubrir el importe de las reparaciones o sustituciones a realizar, se reclamará al adjudicatario el débito no cubierto por la garantía, concediéndole al efecto un plazo de quince (15) días naturales.

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

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

CLÁUSULA 38.- 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, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle.

CLÁUSULA 39.- 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. No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil, éste se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.