

NORMAS DE CONTRATACIÓN PATRIMONIAL

SOCIEDAD ESTATAL

**MERCADOS CENTRALES DE
ABASTECIMIENTO S.A., S.M.E., M.P.**

Contenido

I.- INTRODUCCIÓN	3
II.- DISPOSICIONES GENERALES	4
III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN	4
IV.- BIENES PROPIOS DE MERCASA	5
IV.1 ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES DE SUPERFICIE.....	5
IV.1.1 ÓRGANO COMPETENTE	5
IV.1.2 PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN.....	6
IV.2 ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES.....	12
IV.2.1 ÓRGANO COMPETENTE	12
IV.2.2. PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN.....	12
IV.3 ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES AFECTOS A LA ACTIVIDAD DE CENTROS COMERCIALES y OTROS.	13
IV.3.1. ORGANO COMPETENTE	14
IV.3.2 PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO.....	14
V.- NEGOCIOS JURÍDICOS EFECTUADOS A FAVOR DE MERCASA SOBRE BIENES DE TERCEROS	17
V.1 ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES Y CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO REAL DE SUPERFICIE	17
V.1.1 ORGANO COMPETENTE.....	17
V.1.2 PROCEDIMIENTO.....	17
VI. OPERACIONES SOBRE PARTICIPACIONES SOCIALES O ACCIONES DE ENTIDADES MERCANTILES	20
VI.1 ÓRGANO COMPETENTE.....	20
VI.2 PROCEDIMIENTO	20
VII.- CÓMPUTO DE PLAZOS	22
VIII.- DONACIONES DE BIENES MUEBLES	22
IX.- VIGENCIA Y PUBLICIDAD DE LAS NORMAS PATRIMONIALES	23
X.- OTROS	23
XI.- JURISDICCIÓN	23
XII.- MODIFICACIÓN	24

I.- INTRODUCCIÓN

La Sociedad estatal "Mercados Centrales de Abastecimiento S.A., S.M.E., M.P. (en adelante MERCASA), es una sociedad del sector público estatal sometida al régimen de contratación establecido en la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por el que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, para las entidades que no tienen la consideración de poder adjudicador.

Del ámbito de aplicación de la normativa referenciada anteriormente se excluyen los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, exceptuados los que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o de servicio, y todo ello conforme a lo establecido en las Instrucciones Internas de Contratación de MERCASA.

La Ley 33/2003, de 3 de Noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece expresamente en su Título VII disposiciones aplicables al Patrimonio Empresarial de la Administración General del Estado, incluyendo dentro de su ámbito de aplicación a las sociedades mercantiles estatales, las cuales se registrarán por el citado título y por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias en que les sean de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero y de contratación. No obstante, determinadas operaciones están sometidas a las Normas Regulatoras del Sistema de Autorización de Actos y Operaciones del grupo SEPI.

MERCASA ejerce sus funciones con autonomía de gestión, estando sujeta en su actuación patrimonial al derecho privado y a los buenos usos y prácticas comerciales, sin más excepciones que las que resulten de aplicación por las disposiciones legales en vigor, permitiendo de éste modo acometer proyectos e iniciativas que afectan directamente al negocio con la máxima eficacia que se le exige a cualquier operador privado sin transgredir los principios que rigen la actividad pública de igualdad, concurrencia, transparencia, y sostenibilidad de los recursos, eficiencia en su gestión, control a través de inventarios y colaboración y coordinación entre administraciones con el fin de optimizar la utilización y rendimiento de los bienes.

MERCASA tiene como misión vertebrar una red de empresas públicas y de infraestructuras comerciales y logísticas para aportar valor a los clientes, accionistas y sociedad, fomentando con ello la eficiencia y sostenibilidad de la cadena alimentaria, con apoyo de un equipo profesional comprometido. La Sociedad tiene participación, junto con los respectivos Ayuntamientos, en el capital social de las 24 sociedades gestoras de mercados centrales mayoristas (en cinco de ellas de forma mayoritaria), adicionalmente, de naves industriales en la red de mercados centrales y Centros Comerciales repartidos por toda España.

Atendiendo a todo lo expuesto, y conforme a los anteriormente citados principios se dota de un procedimiento al que deba sujetarse MERCASA, en todos aquellos negocios jurídicos de carácter patrimonial tanto de bienes inmuebles como de bienes muebles.

II.- DISPOSICIONES GENERALES.

Régimen jurídico de los negocios patrimoniales

Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos patrimoniales de adquisición y enajenación, así como la constitución de derechos reales que afecten a los bienes y derechos patrimoniales de MERCASA, se registrarán por el derecho privado y por las presentes normas.

Libertad de pactos

Respecto de dichos contratos, convenios y demás negocios jurídicos, MERCASA está sujeta al principio de libertad de pactos para la consecución del interés público y de sus intereses particulares, pudiendo concertar las cláusulas y condiciones que tenga por conveniente siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

III.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

A título meramente orientativo y no limitativo, actualmente forman parte del patrimonio de MERCASA, 8 centros comerciales que suman una superficie total construida de unos 150.000 metros cuadrados, con 67.431,47 metros cuadrados de superficie comercial. En total, incluyen cerca 500 establecimientos comerciales de todo tipo, con una oferta amplia, variada y adecuada a las necesidades de las zonas en que se ubican los Centros Comerciales. La Red Mercasa incluye los siguientes Centros Comerciales: Arrecife (Lanzarote), La Plaza (Badajoz),

El Centre de la Vila (Barcelona), Opción (Gijón), Getafe-3 (Madrid), La Asunción (Jerez de la Frontera), La Máquina (Ponferrada), y Los Cipreses (Salamanca). Además, actualmente dispone de dos naves en régimen de derecho de superficie en dos unidades alimentarias

MERCASA es también accionista de otras sociedades que forma la "red de mercas", constituidas por veinticuatro unidades alimentarias con una superficie global de 7 millones de metros cuadrados que lo conforman la superficie neta de mercados y zonas de actividades complementarias. La actividad que desarrolla MERCASA en este campo, requiere en ocasiones la adquisición o enajenación de participaciones o acciones en sociedades mercantiles.

En lo que a patrimonio mobiliario se refiere, MERCASA cuenta con activos de bienes de equipos asociados a su actividad los cuales serán susceptibles de enajenación cuando circunstancias de interés y operativas así lo aconsejen.

IV.- BIENES PROPIOS DE MERCASA

IV.1 ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES DE SUPERFICIE

IV.1.1 ÓRGANO COMPETENTE

IMPORTE ADJUDICACIÓN	ÓRGANO DE ADJUDICACIÓN y CONTRATACIÓN
BIENES INMUEBLES sea cual sea el importe.	Consejo Administración

Para el cálculo del importe de adjudicación se entenderá excluido el IVA o impuesto equivalente y referido al valor estimado del contrato entendiendo presupuesto base de licitación y eventuales incidencias contractuales recogidas en la documentación de contratación.

En los casos de constitución de un derecho real de superficie, se tomará como base el canon a pagar del periodo de obligado cumplimiento del contrato.

Para aquellas operaciones en las que sea preceptiva la autorización de la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (en adelante SEPI), según las "Normas reguladoras del sistema de autorización y supervisión de actos y operaciones del Grupo SEPI", se elaborará la pertinente

propuesta por el Comité de Dirección de MERCASA y se elevará al órgano correspondiente de SEPI. En estos casos, la aprobación por el Consejo de Administración de MERCASA estará condicionada a la autorización oportuna por parte de SEPI.

IV.1.2 PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN

La enajenación de un bien inmueble y la constitución de un derecho real de superficie sobre bienes propios de MERCASA, podrá realizarse conforme se establezca en los pliegos de condiciones particulares que rijan la contratación mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

Subasta.

Concurso.

Adjudicación directa.

1) La **subasta** se celebrará al alza, y en su caso con presentación de propuestas a sobre cerrado. La modalidad de la subasta se determinará en función de las circunstancias de la enajenación o constitución del derecho real y se efectuará a quien presente el precio más alto, pudiéndose fijar la realización de rondas de ofertas económicamente más ventajosas, estableciéndose todo ello en el pliego.

2) En el **concurso** se realizará la adjudicación en favor de la oferta que tenga mejor calidad precio atendiendo a los criterios identificados en los pliegos.

3) La **adjudicación directa** solo podrá utilizarse cuando:

3.1 El adquirente sea una Administración Pública, o en general cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.

3.2 Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública.

3.3 Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o la realización de un fin de interés general.

3.4 Cuando la venta se efectuó a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal o que hubiera sido concedido por MERCASA en el proceso de compra.

3.5 Cuando se hubiera quedado desierta la subasta/concurso para la enajenación o constitución de un derecho real de superficie, o resultase fallida por el incumplimiento del adjudicatario, siempre que no hubiera transcurridos más de doce meses desde la celebración de esta y la valoración pericial estuviera vigente, en el caso de la enajenación, y tres meses en el caso de la constitución de un derecho real.

3.6 Cuando se trate de activos que por su forma o pequeña extensión resulten difícilmente edificables o no operativos para las necesidades de MERCASA y la venta se realice al propietario colindante.

3.7 Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectuó a favor de uno o más copropietarios.

3.8 Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta o la compra a favor del ocupante del inmueble.

3.9 Cuando las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda o la singularidad de la operación lo hicieran aconsejable de forma justificada, previa aprobación por el órgano competente.

En todo caso en los apartados 3.5 a 3.9 del párrafo anterior una vez cerrado el precio del negocio jurídico a constituir conforme al procedimiento citado se **publicará en la web pública de MERCASA** y en la plataforma de contratación del sector público, durante 15 días naturales o plazo establecido en el procedimiento de licitación (no superior a 60 días), para posible presentación de expresiones de interés de otros interesados con el fin de valorar la apertura de licitación en caso de que se mejore la oferta.

Las personas interesadas deberán formalizar **un aval** de licitación a primer requerimiento a favor de MERCASA junto con la expresión de interés, que podrá preestablecerse desde un 5% hasta un 15% del valor del inmueble o derecho real, en función del valor del activo, que garantizará la presentación de oferta en el procedimiento de licitación y que podrá ser incautado si posteriormente no presentase proposición en el concurso o subasta abierto a tal efecto.

El órgano de contratación tras la presentación de proposiciones de interés junto con los avales de licitación deberá, en el plazo máximo de dos meses, licitar mediante el procedimiento establecido, cuyo precio base de licitación sea el cerrado en la adjudicación directa y posteriormente publicado para la proposición de interés.

No podrá efectuarse adjudicación directa a favor de tercero en ningún caso por debajo del precio de tasación del inmueble o valoración del bien mueble en caso de enajenación, salvo que se acuerde por el Consejo de Administración previo informe favorable del Comité de Dirección a propuesta del Comité de Compras e Inversiones. En los casos de constitución de un derecho real, el precio no podrá ser inferior al propuesto en el informe emitido, y todo ello conforme a lo indicado en el punto siguiente.

IV.1.2.1 Inicio del Expediente

La Dirección proponente, elaborará para su remisión al Comité de Compras e Inversiones, una Memoria Justificativa y documentación que justifique la operación patrimonial (en adelante el Expediente), con las condiciones del negocio jurídico, el procedimiento propuesto conforme a lo regulado en el punto IV.1.2 de esta norma, el precio y demás documentación que se considere adecuada.

Como documentación necesaria adjuntada a la Memoria Justificativa, deberá figurar al menos una tasación pericial del activo y un informe (coste oportunidad, idoneidad de la operación, etc..) emitido por la citada Dirección sobre la justificación de la operación, y donde se justificarán los parámetros en que se fundamenta el precio (en el caso de constitución de un derecho real de superficie, se incluirá en la tasación, el canon mínimo a pagar por el superficiario). La tasación podrá ser efectuada por personal técnico de la sociedad o mediante contratación externa de empresa especializada.

El informe, con base en la tasación pericial, determinará el precio, por debajo del cual no podrá ser objeto de enajenación el bien o la constitución de un derecho real de superficie, sin perjuicio de que pueda enajenarse el bien o constituir el derecho real por un precio superior.

La tasación pericial y su informe tendrá un plazo máximo de validez de un año, contado desde la fecha de emisión del certificado de tasación o del correspondiente informe (en caso de discrepancias de fechas, prevalecerá el más antiguo).

De forma motivada, se podrá contemplar un valor diferente al de tasación cuando ésta no justifique adecuadamente la valoración de algunos elementos determinantes, cuando razones de especial idoneidad del bien otorguen un valor para la sociedad distinto del valor de mercado, o cuando concurren hechos o circunstancias no apreciados en la tasación.

IV.1.2.2 Autorización y aprobación

Corresponde al **Comité de Compras e Inversiones** verificar que el expediente reúne la documentación suficiente para la aprobación de su INICIO, y de ser así lo remitirá al **Comité de Dirección** para la verificación y aclaración de cuantas cuestiones se susciten. Evacuado dicho trámite, será el Comité de Dirección el que lo eleve al **Consejo de Administración**, para la aprobación o denegación de INICIO del Expediente. La comunicación de aprobación o denegación de INICIO del Expediente se llevará a cabo mediante Certificación emitida por la secretaría general que se comunicará a la Comité de Compras e Inversiones, para que proceda a la incoación y tramitación de la operación patrimonial conforme al procedimiento propuesto.

Una vez comunicada la aprobación del inicio del Expediente, el Área de Compras iniciará el procedimiento propuesto.

IV.1.2.3 Licitación y adjudicación

Existe una **mesa de contratación** como órgano de asistencia técnica especializada que ejerce las siguientes funciones:

- La calificación de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos exigidos a los licitadores y, en su caso, acordar la exclusión de los candidatos o licitadores que no acrediten dicho cumplimiento, previo trámite de subsanación.
- La valoración de las proposiciones de los licitadores.
- Informe de propuesta de adjudicación del contrato.

La composición de la mesa de contratación será la siguiente:

- Presidencia: Jefatura del Área de Compras
- Vocal: Técnico/a de la Dirección Adjunta Financiera
- Vocal: Técnico/a de la Dirección proponente
- Secretaría: Técnico/a del Área Jurídica.

Una vez **autorizado el inicio del expediente** sobre bien inmueble, se procederá a la convocatoria del procedimiento determinado y propuesto en el Expediente.

En cumplimiento de los principios de transparencia, publicidad y concurrencia, se publicarán en la página web de MERCASA y plataforma de Contratación del Estado, ubicado en su página web, anuncios que deberán contener la siguiente información:

- Identificación y características del inmueble objeto de enajenación o de constitución derecho real.
- Precio de venta o canon mínimo (en el caso de un derecho real de superficie).
- Modalidades de pago aceptadas.
- Cualesquiera otros requisitos o condiciones adicionales que se establezcan para la enajenación del bien o constitución del derecho real.

También podrá anunciarse por otros medios complementarios (uso de carteles publicitarios, anuncios en diarios oficiales, prensa etc.) tendentes a difundir la información, cuando razones de oportunidad lo aconsejen.

Una vez publicada la información, cualquier persona interesada podrá presentar su oferta.

El plazo de presentación de ofertas será el que proponga la Dirección proponente, atendiendo a las circunstancias concretas de la operación y en tanto permanezca en vigor la validez de la tasación. No obstante, de forma motivada, MERCASA podrá desistir con anterioridad a la enajenación del bien o constitución del derecho real de superficie.

Sólo podrá efectuarse **la suspensión del procedimiento** una vez iniciado, por acuerdo del Órgano de Contratación previo informe emitido por el Comité de Compras e Inversiones, cuando se hubieran apreciado circunstancias o hechos acreditativos que aconsejen la improcedencia de la operación patrimonial por defectos de forma o fallos procedimentales.

El órgano de contratación acordará la **improcedencia de la operación patrimonial**, si la considerase perjudicial para el interés público en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas considerase necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que, en la instrucción del expediente, la celebración del concurso o la subasta o la valoración de las proposiciones presentadas, generen derecho alguno.

La Mesa de Contratación **realizará la valoración de ofertas**, velará porque las ofertas presentadas cumplan los requisitos mínimos exigidos en el anuncio y que las personas licitadoras cumplan con los requisitos legales pertinentes.

Una vez finalizado el plazo de presentación de ofertas, se procederá conforme al Pliego de Condiciones a la valoración de las ofertas. Verificado por la Mesa de Contratación que las propuestas cumplen los requerimientos exigidos, y salvo que cuestiones de interés público debidamente motivadas en el expediente aconsejen su rechazo, se elevará al órgano competente para su aprobación la propuesta de adjudicación a favor del adjudicatario propuesto.

Cuando los términos de la oferta no cumplan los requisitos mínimos exigidos se procederá a su rechazo, comunicando al oferente las razones de éste, dejando constancia de los motivos en el expediente.

Valoradas las ofertas conforme al Pliego de Condiciones, la Mesa de Contratación elaborará la correspondiente propuesta de adjudicación, que someterá, para su adjudicación, al órgano competente para la adjudicación quien resolverá sobre la misma.

Una vez aprobada se notificará la adjudicación del bien por cualquier medio que deje constancia de su recepción, que deberá quedar incorporada al expediente.

En caso de que no se presenten ofertas o que ninguna de las recibidas cumpla con los requisitos exigidos en el pliego, se procederá a declarar desierto el procedimiento. En este supuesto, el órgano de contratación podrá proceder conforme a lo dispuesto en el apartado b.6 apartado e).

IV.1.2.4 Formalización

Una vez adjudicado el bien, se deberá proceder a la formalización del contrato conforme a lo determinado en el correspondiente Pliego.

Los negocios jurídicos de enajenación de bienes inmuebles y constitución de derechos reales deberán de otorgarse en escritura pública de conformidad con los términos y plazos

establecidos en el pliego, e inscritos en el Registro de la Propiedad correspondiente, cuya copia autorizada con carácter ejecutivo deberá quedar incorporada al expediente de venta del bien o constitución del derecho real.

El órgano competente para la adjudicación y contratación variará en función del importe según el siguiente cuadro:

IV.2 ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES

IV.2.1 ÓRGANO COMPETENTE

IMPORTE ADJUDICACIÓN	ÓRGANO DE ADJUDICACIÓN y CONTRATACIÓN
Hasta 60.000,00 euros para disposición de BIENES MUEBLES	Comité de Dirección
Desde 60.001,00 euros para disposición de BIENES MUEBLES	Consejo Administración

IV.2.2. PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN

En relación con la enajenación de bienes muebles, será de aplicación lo dispuesto en el apartado A) Bienes inmuebles con excepción de lo que a continuación se indica:

IV.2.2.1 Inicio del Expediente

En el caso de bienes muebles, el órgano competente para el inicio del expediente, así como las condiciones del negocio jurídico será el **Comité de Compras e Inversiones a propuesta de la Dirección proponente.**

El expediente de enajenación de bienes muebles puede incluir desde un solo bien mueble, hasta un lote de bienes muebles agrupados para su venta conjunta.

Con respecto a la tasación pericial e informe técnico se aplicará en los mismos términos que lo dispuesto para bienes inmuebles con la peculiaridad de que dicha pericial e informe, tendrá un plazo **máximo de validez de 6 meses**, contados desde la fecha de emisión del certificado de tasación y del correspondiente informe.

IV.2.2.2 Autorización y aprobación

En el caso de bienes muebles, el órgano competente para la aprobación del expediente, así como para modificar, en su caso y si fuera necesario, el precio inicialmente propuesto, será el **Comité de Compras e Inversiones a propuesta de la Dirección proponente**.

IV.2.2.3 Licitación y adjudicación

Será de aplicación lo previsto para la enajenación de bienes inmuebles propios con las siguientes peculiaridades:

- La Dirección proponente podrá eximir el aval en función del valor del bien o bienes y previo informe justificativo.
- Los plazos podrán reducirse a criterio de la Dirección proponente, atendiendo al valor del bien o bienes muebles objeto de enajenación.

IV.2.2.4 Formalización

Una vez adjudicado el bien, se deberá proceder a la formalización del contrato conforme a lo determinado en el correspondiente Pliego.

IV.3 ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES AFECTOS A LA ACTIVIDAD DE CENTROS COMERCIALES y OTROS.

El presente epígrafe regula los términos del procedimiento a seguir para el arrendamiento de los distintos inmuebles (locales comerciales y/o naves), espacios, kioscos, plazas de aparcamientos, stands y superficies disponibles, integrados o no en los Centros Comerciales referenciados en estas normas, naves y cualesquiera otros que en un futuro pudiera explotar MERCASA.

Como base para la comercialización se respetarán los precios preestablecidos. La **Dirección Adjunta Financiera** en consenso con el **Area de Comercial y Centros** elaborará un informe técnico denominado **“Informe de Rentas”** que deberá de ser actualizado cada 16 meses, como máximo, sin perjuicio de revisiones por circunstancias extraordinarias y debidamente justificadas, que permita determinar el precio mínimo del m2 de alquiler, los “gastos comunes” y otras “rentas asimiladas”.

El “Informe de Rentas”, podrá establecer un precio mínimo de renta, y adicionalmente una horquilla razonable del precio de renta por m2, y permitirá a la unidad responsable negociar con las futuras empresas arrendatarias. La fijación del precio final de renta mediante la utilización de dicho mecanismo no podrá ser inferior al 10% a la baja sobre el precio mínimo de la horquilla establecida.

El “Informe de Rentas” por cada Centro Comercial, equivale a una tasación e informe técnico pericial, y deberá explicitar los parámetros en que se fundamentan, pudiendo ser efectuados por personal técnico de la sociedad o mediante contratación externa de empresa especializada.

IV.3.1. ORGANO COMPETENTE

IMPORTE de ARRENDAMIENTO	ÓRGANO DE ADJUDICACIÓN y CONTRATACIÓN
FIJADO para cada local en el documento Informe de rentas	Dirección de Desarrollo de Negocio y Dirección de Planificación y Estrategia

IV.3.2 PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO

La comercialización de los activos a arrendar se llevará a cabo conforme al siguiente procedimiento:

IV.3.2.1 Inicio del Expediente

El área de Comercial y Centros será la responsable y encargada del inicio y tramitación del procedimiento para el arrendamiento de bienes inmuebles, siguiendo para ello el procedimiento interno establecido vigente en cada momento.

Cualquier persona interesada podrá solicitar información e iniciar las negociaciones para arrendar alguno de los activos disponibles.

La gestión del arrendamiento de inmuebles se hará siempre teniendo en cuenta el "Informe de Rentas", por lo que la propuesta de adjudicación deberá de encontrarse en el rango de precios establecidos en el "Informe de Rentas".

En los casos en los que el Area de Comercial y Centros propongan operaciones por debajo o fuera de la horquilla establecida de precios se elaborará un informe de la operación incluyendo la motivación de esta, y se derivará al Comité de Riesgos o comité de Deuda, según se estime, para que exprese una opinión no vinculante.

IV.3.2.2 Autorización y aprobación

La Dirección de Desarrollo de Negocio y la Dirección de Planificación y Estrategia serán las responsables de la adjudicación y formalización del contrato de arrendamiento, mancomunadamente, siguiendo para ello el procedimiento interno establecido vigente en cada momento.

En el caso de operaciones propuestas con rentas fuera de la horquilla predefinida será autorizado por el Comité de Dirección, previo estudio de los informes de la operación.

IV.3.2.3 Licitación y adjudicación

El Area de Comercial y Centros mantendrá información actualizada de los inmuebles que puedan ser objeto de alquiler.

Al objeto de dar cumplimiento a los principios de transparencia, publicidad, y concurrencia, el acceso a la información actualizada de los inmuebles comercializados en régimen de alquiler se realizará a través de la página web de MERCASA, donde aparecen relacionados los distintos

centros comerciales, así como los datos de contacto de MERCASA a los que dirigirse por persona interesada.

Sin perjuicio de lo anterior, la situación de los inmuebles en disposición de arrendamiento podrá anunciarse por otros medios complementarios (uso de carteles publicitarios, anuncios en diarios oficiales, prensa, webs inmobiliarias, etc....) tendentes a difundir la información, cuando razones de oportunidad lo aconsejen.

Se evaluarán las ofertas recibidas, adjudicándose por el área responsable el arrendamiento del inmueble a la oferta que mejor se ajuste a los intereses de la sociedad en atención a cuestiones tales como la solvencia, el importe de la renta, su duración, la actividad a desarrollar y resto de condiciones ofrecidas. Todo ello siguiendo las pautas conforme al "Informe de Rentas" vigente respecto del inmueble objeto de arrendamiento.

El área de Comercial y Centros mantendrá información documentada de los procesos negociadores y posibles causas de desistimiento por cualquiera de las partes.

Cuando, en atención a las concretas características del bien, se considere oportuno, podrán suscribirse contratos con profesionales externos del ámbito inmobiliario para la comercialización de los inmuebles, conforme con el procedimiento de contratación que corresponda según las Instrucciones Internas de Contratación de MERCASA.

IV.3.4. Formalización

Se deberá proceder a la formalización del contrato conforme al procedimiento interno establecido.

Para aquellas operaciones en las que sea preceptiva la autorización de SEPI, según las "Normas reguladoras del sistema de autorización y supervisión de actos y operaciones del Grupo SEPI", se elaborará la pertinente propuesta por la Dirección responsable para su elevación al Comité de Dirección de MERCASA, que aprobará su remisión al órgano correspondiente de SEPI. En estos casos, la aprobación por el órgano correspondiente de MERCASA que adjudica el contrato, estará condicionada a la autorización oportuna por parte de SEPI.

V.- NEGOCIOS JURÍDICOS EFECTUADOS A FAVOR DE MERCASA SOBRE BIENES DE TERCEROS

V.1 ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES Y CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO REAL DE SUPERFICIE

V.1.1 ORGANO COMPETENTE

IMPORTE ADJUDICACIÓN	ÓRGANO ADJUDICACIÓN y CONTRATACIÓN
Hasta 200.000,00 euros para la adquisición, arrendamiento de bienes inmuebles o constitución de un derecho real a favor de MERCASA	Comité de Dirección
Desde 200.001,00 euros para la adquisición, arrendamiento de bienes inmuebles o constitución de un derecho real a favor de MERCASA	Consejo Administración

V.1.2 PROCEDIMIENTO

V.1.2 Inicio del Expediente

La Dirección proponente, elaborará para su remisión al *Comité de Compras e Inversiones*, una **memoria justificativa** la cual deberá incluir al menos, un estudio de mercado de los precios de la zona elaborado por personal competente de la Dirección de Desarrollo de Negocio, fijando el rango de precios admisible, justificando la operación basándose en premisas en relación con el coste de oportunidad, y la razonabilidad económica, todo ello bajo los principios de buena administración.

Corresponde al **Comité de Compras e Inversiones** analizar y verificar que el expediente reúne la documentación suficiente y pertinente para la aprobación de su inicio, y de ser así lo remitirá al **Comité de Dirección** para la verificación y aclaración de cuantas cuestiones se susciten.

La comunicación de aprobación o denegación de inicio del Expediente se llevará a cabo mediante certificación emitida por la secretaría general que se comunicará al Comité de Compras e Inversiones, para que proceda a la incoación y tramitación de la operación patrimonial conforme al procedimiento propuesto.

V.1.3 Autorización y aprobación

Evacuado dicho trámite, será el Comité de Dirección el que lo eleve al **Consejo de Administración**, para la aprobación o denegación de inicio del Expediente.

Para aquellas operaciones en las que sea preceptiva la autorización de SEPI, según las "Normas reguladoras del sistema de autorización y supervisión de actos y operaciones del Grupo SEPI", se elaborará la pertinente propuesta por la Dirección responsable para su elevación al Comité de Dirección de MERCASA, que aprobará su remisión al órgano correspondiente de SEPI. En estos casos, la aprobación por el órgano correspondiente de MERCASA que adjudica el contrato, estará condicionada a la autorización oportuna por parte de SEPI.

V.1.4 Licitación y adjudicación

Una vez comunicada la aprobación del inicio del Expediente, el **Área de Compras e Inversiones continuará con el procedimiento propuesto.**

La necesidad de adquirir, constituir un derecho real o arrendar un local, nave o centro, se iniciará mediante la localización del bien objeto de la operación patrimonial de acuerdo con la memoria justificativa, la Dirección proponente valorará anunciarlo en la web pública de MERCASA y en la plataforma de contratación del sector público, y/o cualquier otro medio de publicación que se considere adecuado, sin perjuicio de que la búsqueda se lleve a cabo al mismo tiempo por personal competente de la Dirección proponente. En el caso de ser una propuesta iniciada en el seno del Consejo de Administración, delegará el inicio del expediente a la Dirección de Desarrollo de Negocio.

El importe a tener en cuenta para el arrendamiento de inmuebles o constitución de un derecho real a favor de MERCASA será el que corresponda al resultante de la duración del contrato.

El plazo de presentación de ofertas, previamente fijado, será el suficiente para que permita obtener la mejor opción para MERCASA.

La/s oferta/s, será/n valoradas por el **Comité de Compras e Inversiones**, el cual verificará que **las ofertas reúnen las necesidades requeridas** conforme a lo propuesto en la Memoria Justificativa del expediente, y valorará la mejor alternativa técnico-económica para MERCASA, pudiendo recabar asesoramiento y apoyo de cualquier Dirección de MERCASA. Con su resultado elevará una propuesta, junto al informe justificativo y técnico de la oferta considerada la más adecuada, al Comité de Dirección para su visto bueno, o aprobación en su caso

En aquellos supuestos en que el órgano competente para la adjudicación y contratación sea el Consejo de Administración, el Comité de Dirección lo elevará a su vez junto a un Informe no vinculante. En estos casos, deberá de facultar en el mismo acto el apoderamiento especial necesario para efectuar la mencionada contratación. En el caso de ser el Comité de Dirección, deberá de proceder a realizar los trámites necesarios para obtener del Consejo de Administración el apoderamiento requerido.

La oferta debe encontrarse en el rango de precios propuesto en la Memoria Justificativa. En cualesquiera de los distintos supuestos de operaciones patrimoniales tratadas en este punto, si el importe a satisfacer es superior al valor propuesto en la citada Memoria Justificativa, la Dirección proponente deberá de elaborar un informe complementario justificándolo cuando se proponga la operación basándose en premisas en relación con el coste de oportunidad, y desde un punto de vista de razonabilidad económica, todo ello bajo los principios de buena administración.

V.1.5 Formalización

Los negocios jurídicos de adquisición de bienes inmuebles a favor de MERCASA sobre bienes de terceros o los de constitución de derechos reales se formalizarán en escritura pública e inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Los arrendamientos podrán elevarse a públicos a instancia de cualquiera de las partes sufragando los gastos de otorgamiento por la parte que lo solicite.

Para aquellas operaciones en las que sea preceptiva la autorización de SEPI, según las "Normas reguladoras del sistema de autorización y supervisión de actos y operaciones del Grupo SEPI", se elaborará la pertinente propuesta por la Dirección responsable para su elevación al Comité de Dirección de MERCASA, que aprobará su remisión al órgano correspondiente de SEPI. En

estos casos, la aprobación por el órgano correspondiente de MERCASA que adjudica el contrato, estará condicionada a la autorización oportuna por parte de SEPI.

VI. OPERACIONES SOBRE PARTICIPACIONES SOCIALES O ACCIONES DE ENTIDADES MERCANTILES.

En caso de adquisición o enajenación de participaciones sociales o acciones de una entidad mercantil (en adelante "acciones") bien sea por compra/venta a tercero/s o por cualquier operación societaria conforme a la normativa vigente.

VI.1 ÓRGANO COMPETENTE

Independientemente del importe el órgano de adjudicación será:

ÓRGANO ADJUDICACIÓN y CONTRATACIÓN
Consejo Administración

VI.2 PROCEDIMIENTO

VI.2.1 Inicio del Expediente

La incoación y tramitación del expediente, se iniciará conjuntamente por la Dirección de Desarrollo de Negocio y por la Dirección de Planificación y Estrategia.

Se laborará una Memoria Justificativa, motivación, procedimiento a llevar a cabo, valoración pericial de los activos objeto de adquisición/venta e Informe donde se justifique la operación bajo, entre otras, las premisas en relación con el coste de oportunidad desde un punto de

vista de razonabilidad económica, oportunidad estratégica y cumplimiento de los fines sociales y todo ello bajo los principios de buena administración.

El Comité de Dirección verificará y analizará la memoria y acordará, en su caso, su elevación al Consejo de Administración al objeto de aprobar el inicio del expediente.

VI.2.2 Autorización y aprobación

Siendo, en todo caso, el órgano de adjudicación el Consejo de Administración, éste deberá facultar en el mismo acto el apoderamiento necesario para efectuar la mencionada adquisición o venta.

VI.2.3 Licitación y adjudicación

Como parte integrante de la Memoria Justificativa, ésta deberá recoger, conforme al preceptivo informe pericial, el precio de las "acciones" objeto de compra/venta. Las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse para el cumplimiento de lo dispuesto en las presentes Normas deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan y podrán ser efectuados por personal técnico de la sociedad o mediante contratación externa de empresa especializada.

Las tasaciones e informes tendrán un plazo máximo de validez de doce meses (salvo que las circunstancias concretas aconsejen un plazo menor, lo que se indicará y justificará en el Informe), contados desde la fecha de emisión del certificado de tasación o del correspondiente informe (en caso de discrepancias de fecha, prevalecerá la más antigua). De forma motivada, se podrá contemplar un valor diferente al de tasación cuando ésta no justifique adecuadamente la valoración de algunos elementos determinantes, cuando razones de especial idoneidad del bien otorguen un valor para la sociedad distinto del valor de mercado, o cuando concurren hechos o circunstancias no apreciados en la tasación.

VI.2.4 Formalización

El procedimiento de adquisición o venta seguirá los trámites conforme a la normativa societaria y Estatutos Sociales vigente en cada momento, establezca para la adquisición o

venta de acciones en cualquiera de sus especialidades y conforme a las formalidades legalmente exigidas.

Para aquellas operaciones en las que sea preceptiva la autorización de SEPI, según las "Normas reguladoras del sistema de autorización y supervisión de actos y operaciones del Grupo SEPI", se elaborará la pertinente propuesta por el Comité de Dirección de MERCASA y se elevará al órgano correspondiente de SEPI. En estos casos, la aprobación por el Consejo de Administración de MERCASA estará condicionada a la autorización oportuna por parte de SEPI.

No obstante, lo anterior, en los casos que sea preceptiva se dará cumplimiento, si procede, lo dispuesto en el Título VII, Ley 33/2003 de 3 de noviembre.

VII.- CÓMPUTO DE PLAZOS

Los plazos establecidos en estas normas serán en días naturales, salvo que en cualquiera de los apartados se indique expresamente que se computan como hábiles. No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

VIII.- DONACIONES DE BIENES MUEBLES

Los bienes muebles que hayan sido amortizados totalmente, o aun no concurriendo dicha circunstancia, resulten obsoletos, inoperativos o no útiles para la actividad de MERCASA, así como aquellos cuyo proceso de enajenación por cualquiera de los sistemas descritos en el presente procedimiento se haya declarado desierto, serán susceptibles de donación gratuita conforme a la política de Responsabilidad Social Corporativa (RSC) de MERCASA.

En este caso se deberá justificar en el inicio del expediente la baja del bien por estar completamente amortizado y/o la motivación de la propuesta sobre la base del análisis coste beneficio de la operación, además de la justificación de la no necesidad interna del mismo firmado por la dirección responsable del bien. La Dirección de Desarrollo Corporativo y Relaciones Institucionales organizará la donación identificando a las entidades o personas destinatarias y su idoneidad, de acuerdo con la política de RSC. Una vez entregado informarán a DAF para su baja contable.

El órgano competente para su aprobación y adjudicación será el Comité de dirección cuando el bien objeto de donación o lote de bienes tenga un valor máximo hasta 30.000 euros. Por encima de dicho importe será competente para su adjudicación el Consejo de Administración.

IX.- VIGENCIA Y PUBLICIDAD DE LAS NORMAS PATRIMONIALES

Las presentes normas serán de aplicación al día siguiente de su aprobación por el Consejo de Administración, manteniéndose su vigencia en tanto no sean derogadas, o modificadas total o parcialmente.

Estas normas se publicarán en el perfil del contratante y estarán a disposición de las personas interesadas en participar en los procedimientos de contratación regulados por ellas.

X.- OTROS

Todo aquello no regulado específicamente en las presentes Normas Patrimoniales de MERCASA y que tengan relación con negocios jurídicos de naturaleza patrimonial, la dirección proponente iniciará el expediente con una memoria descriptiva y justificativa de la operación, todo ello acorde, en la medida de lo posible, al procedimiento que se asemeje más a los definidos en estas Normas Patrimoniales. una vez aprobado por Comité de Dirección elevará su propuesta al Consejo de Administración para su aprobación.

Para aquellas operaciones en las que sea preceptiva la autorización de SEPI, según las "Normas reguladoras del sistema de autorización y supervisión de actos y operaciones del Grupo SEPI", se elaborará la pertinente propuesta por el Comité de Dirección de MERCASA y se elevará al órgano correspondiente de SEPI. En estos casos, la aprobación por el Consejo de Administración de MERCASA estará condicionada a la autorización oportuna por parte de SEPI.

XI.- JURISDICCIÓN

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos de venta, arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico comprendido en el ámbito de estas normas.

XII.- MODIFICACIÓN

El Consejo de Administración de MERCASA podrá acordar la modificación de las presentes Normas para adaptarlas a los cambios que pudieran producirse en la estructura organizativa de la sociedad.

D. JESUS MORENO VIVAS,
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE
MERCASA, S.A., S.M.E., M.P.

CERTIFICA: Que el Consejo de Administración de esta entidad, en sesión celebrada el día 28 de julio de 2022, a adoptado el siguiente acuerdo:

“Aprobar las Normas Patrimoniales de MERCASA”

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido el presente certificado, con el Visto Bueno del presidente, D. Jose Ramón Sempere Vera.