

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL DISPONIBLE EN EL CENTRO COMERCIAL ARRECIFE, DE MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO S.A., S.M.E, M.E (en adelante MERCASA)

EXPDTE. CC CCAR 01/26 ARR

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. OBJETO

El objeto del presente pliego es la adjudicación del contrato de arrendamiento del local comercial-M del Centro Comercial Arrecife, propiedad de MERCASA, que se indica en el apartado A) del Cuadro Anexo y cuyas características técnicas del inmueble, así como cualquier otro dato relacionado con el mismo, se define en los Anexos PLANO LOCAL M y ARRECIFE-PLIEGO PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.

El acondicionamiento del local sito en el inmueble será a cuenta y cargo del adjudicatario. Los detalles constructivos y de acabados y materiales quedan reflejados en los anexos citados anteriormente o en un proyecto propuesto por el arrendador que requerirá de la previa aceptación de Mercasa. Todas las referencias a metros cuadrados de superficies son aproximadas.

MERCASA entregará al adjudicatario el local comercial en las condiciones descritas en el citado anexo PLANO LOCAL M.

2. DESTINO

El local deberá destinarse al uso comercial o de servicios compatible con la ordenación del centro comercial, el Reglamento de Régimen Interior del centro comercial (anexado), la normativa urbanística y sectorial, y la propuesta presentada por el licitador y aceptada por la entidad convocante.

No podrán desarrollarse actividades:

- ilícitas, molestas, insalubres, nocivas o peligrosas;
- incompatibles con la normativa administrativa aplicable;
- contrarias a la imagen, ordenación comercial o estrategia del centro comercial;
- que supongan riesgo para la seguridad de personas o bienes; o

- que vulneren derechos de terceros o generen una alteración grave de la convivencia comercial.

La adjudicación del contrato no sustituye ni dispensa la obtención de las licencias, autorizaciones, declaraciones responsables, comunicaciones previas o permisos que resulten exigibles para el inicio y desarrollo de la actividad.

3. DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de duración del contrato se fija en los años que se indican en el **apartado C) del Cuadro Anexo**, contados desde la fecha de su firma.

4. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

El contrato que se adjudique tendrá la naturaleza de **contrato privado de arrendamiento sobre bien inmueble**, de conformidad con el régimen aplicable a los negocios jurídicos patrimoniales sobre bienes inmuebles.

A efectos de su preparación y adjudicación, resultarán de aplicación los principios de **publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad de trato y no discriminación**, sin perjuicio de que sus efectos, cumplimiento y extinción se rijan por el Derecho privado y por las estipulaciones del contrato.

De conformidad con el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, quedan excluidos de dicha ley los contratos de arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, que tendrán el carácter de contratos privados y se registrarán por la legislación patrimonial.

El presente pliego tendrá carácter contractual y su contenido se incorporará íntegramente al contrato de arrendamiento que se formalice con el adjudicatario, y cuyas cláusulas se recogen en el ANEXO MODELO DE CONTRATO. La presentación de proposición por los licitadores implicará la aceptación incondicionada del contenido del presente pliego, de sus anexos y de los documentos técnicos que integren la licitación, sin salvedad o reserva alguna.

Los derechos y obligaciones del adjudicatario son los consignados en el Contrato que se suscribe, tendrá naturaleza jurídico-privada, y se registrará por el presente pliego, la oferta presentada y aceptada, por el documento contractual firmado al efecto entre MERCASA y el adjudicatario, por el Reglamento de Régimen Interior del Centro Comercial y supletoriamente por el ordenamiento jurídico privado.

No será de aplicación lo establecido en los artículos 29, 30, 31, 32, 33 y 34 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.



5. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El Órgano de contratación, conforme a las Normas Patrimoniales Internas de Mercasa, estará compuesto por la Directora de Desarrollo de Negocio y el Director Económico Financiero (anterior Director de Planificación y Estrategia). No obstante, existirá una Mesa de Contratación que será la responsable de presentar la propuesta de adjudicación. Dicha Mesa se compondrá de, como mínimo, un presidente (vinculado al Área de CC), un secretario (vinculado al área de Asesoría Jurídica) y un vocal financiero (vinculado al Área Económica Financiera).

6. PUBLICIDAD Y CONVOCATORIA

La licitación se anunciará en la página web corporativa, y en <https://www.centrocomercialarrecife.com/abrir-una-tienda/>

La publicidad garantiza la concurrencia efectiva y el conocimiento general de la licitación por los potenciales interesados.

- Será accesible a través de la web institucional <https://www.mercasa.es/espacios-disponibles/>, el presente pliego y toda la información contractual relativa a esta licitación. En todo caso, las empresas interesadas pueden recabar información adicional en el domicilio social de MERCASA, sito en Paseo de La Habana, nº 180, Madrid, así como en Centro Comercial Arrecife, sito en Avenida Muela, 61-63, 35500 Arrecife (Las Palmas).

7. PRECIO DEL CONTRATO: RENTA ANUAL MÍNIMA

El precio del contrato será el ofertado por el adjudicatario, y consistirá una renta anual por el importe indicado en el **apartado D) del Cuadro Anexo**, más el IGIC, que constituirá una partida independiente.

La renta, será objeto de revisión anual a partir del segundo año desde la formalización del contrato, aumentándola o reduciéndola en la misma proporción según la variación anual del Índice de Precios de Alquiler de Oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, tomando como mes de referencia para la revisión, el que corresponda al tercer mes anterior que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

Hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística a nivel provincial.

Si por cualquier causa dejara de publicarse el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas por el Instituto Nacional de Estadística, o por otro organismo que pudiera haber asumido sus funciones, aquellos serán sustituidos por los índices que los reemplacen; o en su defecto, por otras publicaciones o



datos oficiales que recojan las variaciones del coste de la vida; o en otro caso, por Sentencia de los Tribunales a la demanda del más diligente.

8. FORMA DE PAGO

La renta anual se abonará por el adjudicatario en cuotas mensuales, de igual cuantía, en los cinco primeros días de cada mes, de forma anticipada, mediante la domiciliación bancaria del recibo emitido.

La renta comenzará a devengarse a la firma del documento de entrega y puesta a disposición del local al adjudicatario/arrendatario. El primer pago será proporcional a los días que queden desde la firma del documento de entrega y puesta a disposición del local hasta la finalización del primer mes devengado.

II. REQUISITOS DE LOS LICITADORES

9. APTITUD PARA CONTRATAR

Podrán concurrir a la licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en una prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Además, cuando se trate de personas jurídicas, las prestaciones del contrato objeto del presente pliego han de estar comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, conforme a sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en contratos análogos. Estas empresas deberán tener abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, y estar inscritas en el Registro Mercantil.

Tendrán capacidad para contratar, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.



10. ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD DE OBRAR

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

La capacidad de los empresarios individuales se acreditará mediante el NIF o documento que, en su caso, lo sustituya reglamentariamente, así como original o copia compulsada del IAE en el epígrafe correspondiente a la actividad a desarrollar en la parcela objeto de arrendamiento de acuerdo con el Pliego de Condiciones.

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

11. PROHIBICIONES DE CONTRATAR

No podrán concurrir a la licitación las personas en quienes concurra alguna de las prohibiciones de contratar recogidas en el artículo 71 de la LCSP 9/2017, que a estos exclusivos efectos y aquellos otros expresamente previstos en este pliego, se consideran aplicables a la presente licitación. La no concurrencia de prohibiciones se acreditará por los licitadores mediante la firma de la Declaración Responsable del Anexo III.

Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

12. SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA

Para participar en la licitación los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica, financiera y técnica establecidas en el **apartado E) del Cuadro Anexo**.

III. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

13. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

El contrato se adjudicará mediante el procedimiento indicado en el presente Pliego de condiciones en el que todo empresario interesado que acredite la capacidad y solvencia exigidas podrá presentar una oferta, estando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

14. ANUNCIO DE LICITACIÓN

El anuncio de licitación se publicará en la página web de MERCASA y en la del Centro Comercial Arrecife:

<https://www.mercasa.es/espacios-disponibles/>

<https://www.centrocomercialarrecife.com/abrir-una-tienda/>

donde se mantendrá el plazo hasta el 15 de septiembre de 2026. Atendiendo a la cuantía del contrato, su objeto, ámbito geográfico del mismo, características y circunstancias del sector se podrán utilizar los medios adicionales de publicidad que se indican en el mismo **apartado F) del Cuadro Anexo**.

- El pliego de cláusulas particulares y la memoria técnica del local comercial será accesible a través de solicitud en la siguiente dirección de correo electrónico ccarrecife@mercasa.es y estarán a disposición de los licitadores en la sede de MERCASA, en Paseo de La Habana, nº 180, Madrid y en el Centro Comercial Arrecife sito en Avenida Medula, 61-63, 35500 Arrecife (Las Palmas), hasta el 15 de septiembre de 2026.

Los licitadores interesados podrán obtener ejemplares de dicha documentación, bien personalmente o por medio de persona autorizada.

15. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones se podrán presentar en la sede de MERCASA sita en Paseo de La Habana nº180, Madrid, o en el Centro Comercial Arrecife sito en Rambla Medular 61-63 de Arrecife, Lanzarote de las Palmas de Gran Canaria en mano o por correo certificado, en horario comprendido entre las 9:00 y las 14:00 horas, hasta el día y hora límites indicados en **el apartado G) del Cuadro Anexo**.

Alternativamente, podrá presentarse en la siguiente dirección de correo electrónico en el plazo límite fijado; ccarrecife@mercasa.es

Su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido del presente pliego y de los restantes documentos contractuales, sin salvedad o reserva alguna.

Cuando se envíen por correo certificado, el empresario deberá justificar el día y hora de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al responsable de la contratación en MERCASA la remisión de la oferta mediante email, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el título completo del objeto del contrato y nombre del licitador. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida en MERCASA con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición para el mismo local. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

16. GARANTÍA PROVISIONAL

No se exige garantía provisional

17. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Las proposiciones y documentación complementaria se presentarán en dos sobres cerrados y lacrados (o archivos digitales), identificados con las letras A y B con indicación de la licitación a la que concurren, y firmados por el licitador o su representante.

En el interior de cada sobre se incluirá en hoja independiente la relación de su contenido.

- ***SOBRE A): Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos y de los criterios no valorables en cifras o porcentajes.***

En el sobre A) se incluirán los siguientes documentos:

1. **Declaración Responsable** conforme al **modelo Anexo III** de este pliego que deberá estar firmada y con la correspondiente identificación, en la que el licitador ponga de manifiesto lo siguiente:
 - a. Que la sociedad está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición y de aquella.

- b. Que no está incurso en prohibición de contratar por sí misma ni por extensión como consecuencia de la aplicación del artículo 71 de la LCSP.
- c. La designación de una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones, que deberá ser «habilitada».

En todos los supuestos en que varios empresarios concurren agrupados en una **Unión Temporal (UTE)**, se aportará una declaración responsable por cada empresa participante en la que figurará la información requerida para la licitación.

Adicionalmente a la declaración o declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se aportará el compromiso de constituir la unión temporal por parte de los empresarios que sean parte de la misma de conformidad con lo exigido en el apartado 3 del artículo 69 de la LCSP.

- 2. **Documentación acreditativa de los criterios no valorables en cifras o porcentajes** y que se especificarán, en su caso, en el **apartado H) del Cuadro Anexo al presente pliego**.

Para el caso de incluirse en el *Sobre A*, la oferta económica o cualquier información de la oferta relacionada con criterios de evaluación automática o valorable en cifras o porcentajes, que deba incluirse en el *Sobre B*, comportará la **exclusión de la empresa licitadora**, por cuanto se vulneraría el principio del secreto de las proposiciones.

- 3. Además de la declaración responsable referida anteriormente, las **empresas extranjeras**, en los casos en que el contrato vaya a ejecutarse en España, deberán aportar una declaración de sometimiento 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 corresponder al licitante.

En orden a garantizar el buen fin del procedimiento, MERCASA podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

- **SOBRE B): Proposición económica y de otros criterios valorables en cifras o porcentajes.**

En este sobre se incluirá la proposición económica y de otros criterios valorables en cifras o porcentajes que se especificarán, en su caso, en el **apartado I) del Cuadro Anexo al presente pliego**, de conformidad con el modelo establecido como **Anexo IV del presente pliego**, no admitiéndose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente el sentido de la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese del presupuesto base de licitación, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.



En la proposición se indicará como partida independiente el importe del Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC).

18. APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES

Las proposiciones serán secretas hasta el momento de su apertura, que se efectuará por la Mesa de contratación, una vez finalizado el plazo de presentación de proposiciones señalado en el anuncio.

La Mesa de contratación calificará previamente la documentación **acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos y al examen de los criterios no valorables en cifras o porcentajes** incluidos en el Sobre A) pudiendo, en su caso, requerir a las empresas que subsanen los defectos que se detecten en la documentación presentada en un plazo no superior a 3 días naturales, y procederá posteriormente a la apertura y examen de las **proposiciones económicas y de otros criterios valorables en cifras o porcentajes** admitidas, formulando la correspondiente propuesta de adjudicación a favor de la oferta más ventajosa, una vez ponderados los criterios de valoración establecidos en el presente pliego y clasificadas las ofertas presentadas por orden decreciente.

En caso de empate se aplicarán los criterios de desempate que se establezcan en el **apartado M) del Cuadro Anexo**.

Para la calificación de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, a efectos de la admisión de los licitadores concurrentes, y para la valoración de las proposiciones presentadas la Mesa podrá solicitar los informes técnicos que estime pertinentes.

La apertura de las proposiciones económicas y de otros criterios valorables en cifras o porcentajes incluidas en el sobre B) se realizará en acto público en el lugar, fecha y hora que se anuncie en la página web de MERCASA y señalado en el **apartado L) del Cuadro Anexo**.

19. ADJUDICACIÓN

La mesa de contratación clasificará, en atención a los criterios de adjudicación señalados en el **apartado M) del Cuadro Anexo al presente pliego** y por orden decreciente, las proposiciones presentadas para posteriormente elevar la correspondiente propuesta al órgano de contratación.

Una vez aceptada la propuesta de adjudicación por el órgano de contratación, se requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta, para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente y, en su caso, la suscripción de las pólizas que se indican en el **apartado P) del Cuadro Anexo al presente pliego**.

El licitador que haya presentado la mejor oferta, así como todas las empresas integrantes de la UTE que haya sido propuesta como adjudicataria, deberán presentar la siguiente documentación acreditativa de las circunstancias referidas en la declaración responsable:

a) Capacidad de obrar

- La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- Si se trata de un empresario individual, el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, así como original o copia compulsada del IAE en el epígrafe correspondiente a la actividad a desarrollar en la parcela objeto de arrendamiento de acuerdo con el Pliego de Condiciones.
- La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.
- Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.
- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar escrituras de poder o documentación acreditativa de las facultades del representante, junto con la copia legitimada del DNI del representante. (Salvo que se trate de poderes especiales otorgados para el acto concreto de la licitación, deberá constar la inscripción de los poderes en el Registro Mercantil, para el caso de sociedades.

b) Solvencia económica, financiera y técnica o profesional

Los licitadores acreditarán su solvencia mediante los requisitos específicos de solvencia económica, financiera, técnica o profesional en los términos y por los medios que se relacionan en el **apartado E) del Cuadro Anexo al presente pliego**.

c) Jurisdicción de empresas extranjeras

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

d) Obligaciones tributarias y con la Seguridad Social

El propuesto adjudicatario deberá hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y con la AEAT, para lo cual presentará: **Certificados** de estar al **corriente de pago**:



- 1.1. **Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS):** certificado positivo.
- 1.2. **Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT):** certificado positivo.
- 1.3. Respecto de **MERCASA**, la comprobación de no mantener deudas será objeto de **revisión interna** por parte de la propia sociedad, sin necesidad de aportación documental por el licitador.

El órgano o la mesa de contratación podrán pedir a los licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

Si el adjudicatario no hubiera presentado los documentos anteriores o no comparece en el lugar, día y hora previstos para la formalización del contrato, se entenderá que el adjudicatario ha revocado su oferta, pudiendo adjudicar el contrato al ofertante u ofertantes siguientes por el orden en que hayan quedado calificadas sus ofertas, siempre que el nuevo adjudicatario preste su conformidad y presente los documentos en el plazo que se le señale para la formalización del contrato.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación se notificará a los licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

El órgano de contratación podrá declarar desierta la licitación, en su caso, a propuesta de la mesa de contratación, cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el pliego.

20. FIANZA LEGAL Y GARANTÍA ADICIONAL

20.1 FIANZA LEGAL: El adjudicatario deberá depositar la FIANZA LEGAL en el plazo fijado en el **apartado J del cuadro anexo** y en los términos y condiciones del contrato regulados en el Anexo MODELO DE CONTRATO LM CCAR (condiciones del contrato de arrendamiento).

20.2 GARANTÍA ADICIONAL: Al amparo de lo dispuesto en el artículo 36.5 de la LAU y a los efectos de garantizar las obras de acondicionamiento del local objeto del arrendamiento y a realizar por MERCASA, y para el caso de que la parte arrendataria quisiera resolver o desistiera del contrato una vez firmado y antes del periodo de 6 meses o del acto de entrega del local (lo que primero acontezca), conforme al **apartado J del cuadro anexo**, en el momento de la firma del contrato entregará un aval emitido por entidad de crédito habilitada para operar en España, irrevocable y a primer requerimiento, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, división y orden; conforme al **ANEXO I** por un importe total de 25.000 €.



El referido aval bancario se constituye por el plazo máximo de 8 meses desde la fecha de la firma del contrato. Una vez se haga la entrega del local al arrendatario, se procederá a la devolución de esta garantía adicional. En caso de no firmarse el Acta de Entrega, recogida en la cláusula 2.1 por causas no imputables a MERCASA, este hará suyo el importe de dicha garantía más la penalidad recogida por incumplimiento del obligado cumplimiento.

21. CONFIDENCIALIDAD

La persona adjudicataria, por el mero hecho de presentar su oferta, reconoce el carácter confidencial de toda la documentación y/o información a la que pueda tener acceso como consecuencia de la prestación de los trabajos objeto del contrato, comprometiéndose a mantener el carácter confidencial de todos los detalles relativos a la misma, y, por tanto, a no revelar a terceras partes, directa o indirectamente, total o parcialmente, cualquier dato y/o información de los que haya tenido conocimiento por la ejecución de las prestaciones objeto del contrato.

La persona adjudicataria se compromete, igualmente, a adoptar las medidas necesarias para evitar la divulgación de cualquier información y/o documento existente en MERCASA o suministrado por esta, garantizando su seguridad, obligándose, en particular, a advertir a su personal del carácter confidencial de las informaciones que puedan conocer como consecuencia del ejercicio de sus funciones y de la imposibilidad de extraer de MERCASA y/o de poner en conocimiento de terceros, datos de cualquier naturaleza incluidos en cualquier tipo de soporte.

La persona adjudicataria se compromete también a devolver a MERCASA o a destruir la información confidencial que posea de esta en el momento en que termine la vigencia del contrato, sin que sea necesario requerimiento previo para ello. Asimismo, se compromete a destruir cuanta información haya podido generar, buscando y haciendo desaparecer de sus ordenadores cualquier referencia.

La persona adjudicataria responderá directamente frente a MERCASA de la divulgación o uso ilegal que, de la información confidencial, puedan hacer las personas que hayan tenido acceso a ella por su causa o por la de sus empleados.

La empresa ofertante, podrá indicar, mediante declaración escrita, las partes o parte de la documentación presentada que no pueda ser objeto de divulgación, para respetar el principio de confidencialidad que rige el presente procedimiento.

22. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento se formalizará por los responsables de la adjudicación y el adjudicatario en documento privado o, si lo pide cualquiera de las partes, en escritura pública, en el plazo señalado en el **apartado O) del Cuadro Anexo** a contar desde la notificación de la adjudicación al adjudicatario.



La falta de entrega por el adjudicatario, con carácter previo a la formalización del contrato de arrendamiento, de la garantía adicional y la fianza legal, supondrá el desistimiento del adjudicatario antes de la formalización del contrato, reservándose MERCASA la reclamación de los daños y perjuicios causados.

IV. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

23. CESIÓN O SUBARRIENDO

Para la cesión del contrato, la parte arrendataria requerirá del consentimiento expreso y por escrito de MERCASA.

La parte arrendataria no podrá subarrendar, total o parcialmente, los locales, sin consentimiento expreso y por escrito de MERCASA.

24. PRÓRROGA DEL CONTRATO

Llegada la fecha de vencimiento del contrato, éste se podrá prorrogar anualmente, hasta un máximo de tres prórrogas. Cada una de las tres prórrogas deberá de acordada de mutuo acuerdo, y en caso de no existir acuerdo, quedará extinguido el contrato en la fecha de su vencimiento.

25. DESISTIMIENTO DEL CONTRATO

La parte arrendataria podrá desistir del contrato preavisando a la parte arrendadora con una antelación mínima de tres meses, y sin penalidad alguna, a partir del AÑO DIEZ y SEIS MESES. Por lo que el periodo del contrato de DIEZ AÑOS Y SEIS MESES desde la firma del mismo será de obligado cumplimiento para el arrendatario.

En el supuesto de desistimiento unilateral por el arrendatario antes del periodo que va desde la firma del contrato hasta los DIEZ AÑOS y SEIS MESES, las partes pactan expresamente que dará derecho a MERCASA a percibir una indemnización consistente en las rentas pendientes de percibir hasta haber alcanzado el periodo de DIEZ AÑOS y SEIS MESES.

26. GASTOS POR SERVICIOS

Los gastos por servicios con que cuenta el local, que deberán estar individualizados mediante aparatos contadores, tales como agua, electricidad y teléfono, serán de cuenta de la parte arrendataria.



Este local contribuye al presupuesto general de gastos comunes del centro comercial con un 8,65% de la totalidad.

27. OBRAS DE ADAPTACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL PERMISOS Y LICENCIAS

Las obras de adaptación y reparaciones del local comercial, así como la maquinaria e instalaciones que sean necesarias para servir al destino convenido, serán de cuenta de la parte arrendataria quien deberá obtener los permisos y licencias precisos para el ejercicio de su actividad.

El incumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula se considerará como un incumplimiento esencial y grave, dando lugar a la resolución del contrato sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios.

28. OBRAS DE LA PARTE ARRENDATARIA

La parte arrendataria no podrá realizar sin consentimiento de MERCASA, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración del local, o que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de los mismos. La parte arrendadora podrá exigir al concluir el arrendamiento, que la parte arrendataria reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que ésta pueda reclamar indemnización alguna.

29. MEDIOS DE PUBLICIDAD

Se autoriza la instalación de anuncios luminosos, letreros, placas o cualquier otro objeto identificador de la parte arrendataria o de su actividad comercial en la fachada del local y/o nave arrendada, previa autorización de MERCASA.

30. TRIBUTOS

Será de cuenta exclusiva de la parte arrendataria el pago de toda clase de tributos que grave su actividad comercial en el local y/o nave arrendada, así como los que se impongan sobre éste por razón de la misma.

31. RESPONSABILIDAD CIVIL

La parte arrendadora no responderá de los daños que puedan causarse a la arrendataria por razón de humedades, inundaciones, incendios u otros siniestros.

La parte arrendataria será responsable de los daños causados a el local arrendada y a sus instalaciones, así como al resto del inmueble, en su caso, por el sólo hecho de tener la posesión de



aquellos, respondiendo incluso frente a terceros cuando resulte civilmente responsable según lo dispuesto en los artículos 1902 y siguientes del código civil.

32. ASEGURAMIENTO OBLIGATORIO

La parte arrendataria vendrá obligada a suscribir dentro de los quince días siguientes a la fecha del contrato, un contrato de seguro que cubra la responsabilidad civil referida en la cláusula precedente durante toda la vigencia del contrato o de sus prórrogas, en su caso, en la cantidad que se indica en el **apartado P) del Cuadro Anexo**. Una copia auténtica del contrato deberá ser entregada a la parte arrendadora, la cual queda facultada para verificar en cualquier momento la vigencia del mismo. En caso de siniestro la parte arrendadora deberá ser indemnizada antes que cualquier otro perjudicado, lo cual deberá hacerse constar expresamente en la póliza del seguro.

33. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario estará obligado a:

- 1) Cumplir en todo momento y en cuanto le afecte con el Reglamento de Régimen Interno y órdenes que puedan emanar de la Gerencia del Centro Comercial de Arrecife.
- 2) Velar por el orden y decoro dentro del local, solicitando si fuera preciso, el auxilio o la presencia de los representantes de la autoridad.
- 3) Destinarlo a la actividad propuesta en su oferta, sin poderlo destinar a otro uso distinto.
- 4) Conservar el local, para el uso normal pactado, así como a restaurar los paramentos, techos, suelos y demás elementos arquitectónicos cuando sea necesario, al objeto de que, a la expiración del plazo de arrendamiento, se devuelva el local en el perfecto estado en que por este contrato la recibe.
- 5) Tener abierto el local y/o nave al menos en el horario del Centro Comercial. Dicho horario podrá ser ampliado o reducido de mutuo acuerdo con MERCASA.
- 6) No ceder el contrato ni subarrendar, total o parcialmente, el local, sin consentimiento expreso y por escrito de la parte arrendadora
- 7) Contratar a su costa al personal que considere necesario, para el ejercicio de la actividad que se va a desarrollar en el local, que quedará a su cargo cuando finalice el contrato, y cumplir cuantas normas de seguridad social afecten al personal empleado, así como hallarse al corriente en el cumplimiento de sus deberes fiscales con el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia y Municipio.
- 8) MERCASA, S.A.S.M.E. se reserva el derecho de solicitar los documentos acreditativos pertinentes relativos a inspecciones realizadas por organismos de control autorizado, sobre



las instalaciones de gas, electricidad y protección contra incendios, así como de cualquier otro elemento que pueda suponer un riesgo para la seguridad de las demás empresas y personas que confluyen en el recinto.

Asimismo, como parte de la correcta ejecución de la coordinación de actividades empresariales, el arrendatario se compromete a mantener su establecimiento en las condiciones óptimas de seguridad para sus empleados, así como de comunicar a MERCASA, S.A.S.M.E. cualquier modificación sobre las instalaciones que se desee realizar.

- 9) Serán de cuenta y cargo del arrendatario, aún en el caso de que vayan girados a nombre de MERCASA, los siguientes gastos:
- Todos los impuestos, contribuciones, incluso especiales, tasas, etc., que ahora o en adelante graven la actividad desarrollada en el local y/o nave, así como las pólizas de seguros de incendios y responsabilidad civil que el arrendatario suscriba voluntariamente o MERCASA, le obligue a suscribir por razón de los riesgos reales que provoque la actividad.
 - Los provenientes del consumo y suministro de cualquier clase de energía, agua, teléfonos y similares. Y los de retribución del personal que el arrendatario contrate, así como las cuotas de la Seguridad Social, mutualismo laboral y análogos
 - Los de limpieza del local y/o nave y su entorno operativo.

34. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

El contrato quedará resuelto automáticamente por las siguientes causas:

- La falta de pago de la renta, así como de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondan al arrendatario en virtud del presente contrato.
- La falta de actualización de la fianza.
- La falta de prestación o cobertura en el seguro ya sea originaria o sobrevenida, así como su actualización.
- La imposición de una sanción administrativa firme que implique el cierre de la actividad o servicio, o la retirada con carácter de firmeza o falta de obtención de licencias administrativas que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad
- Realización en el inmueble construido de actividades, nocivas, insalubres, peligrosas o ilícitas.
- Ceder, traspasar o subarrendar, total o parcialmente, el derecho de arrendamiento sin autorización por escrito y consentimiento expreso de MERCASA, salvo los supuestos previstos en el contrato.
- Por mutuo acuerdo entre las partes



- 8) Extinción de la personalidad jurídica del Arrendatario.
- 9) El incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones relativas al mantenimiento y conservación del local.
- 10) Cualquier otra causa prevista en el presente contrato.
- 11) Por cualquier otra causa legal.
- 12) Falta de pago mensual de la renta establecido.

35. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Las partes quedan informadas de que los datos personales facilitados con ocasión de la formalización y ejecución del presente contrato serán tratados por MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO, S.A., S.M.E., M.P. (MERCASA), con domicilio en Paseo de la Habana nº 180, 28036 Madrid, en su condición de responsable del tratamiento.

La finalidad del tratamiento consiste en la gestión integral de la relación contractual de arrendamiento, incluyendo la formalización, ejecución, seguimiento, gestión administrativa, económica, contable, fiscal, atención de incidencias, cumplimiento de obligaciones legales y, en su caso, el ejercicio o defensa de reclamaciones.

La base jurídica del tratamiento es la ejecución del presente contrato, el cumplimiento de las obligaciones legales aplicables a MERCASA y, cuando proceda, el interés legítimo de ésta para la adecuada gestión de la relación contractual.

Los datos serán conservados durante toda la vigencia del contrato y, una vez finalizado, durante los plazos de conservación exigidos por la normativa mercantil, tributaria, administrativa y demás disposiciones que resulten de aplicación.

Los datos podrán ser comunicados a Administraciones Públicas, órganos jurisdiccionales, Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, entidades financieras, auditores, aseguradoras y demás terceros cuando dicha comunicación resulte necesaria para el cumplimiento de obligaciones legales o para la correcta ejecución de la relación contractual.

Los interesados podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, así como cualquier otro reconocido por la normativa vigente, mediante comunicación dirigida a MERCASA, Paseo de la Habana nº 180, 28036 Madrid, o a través del correo electrónico dpo@mercasa.es.

Asimismo, podrán presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos cuando consideren que el tratamiento de sus datos personales vulnera la normativa aplicable.

Con carácter general, la ejecución del presente contrato no implica que ninguna de las partes trate datos personales por cuenta de la otra, actuando ambas como responsables independientes respecto de los tratamientos que realicen en el ámbito de sus respectivas actividades.

No obstante, si durante la ejecución del contrato resultara necesario que una de las partes accediera a datos personales responsabilidad de la otra para tratarlos siguiendo sus instrucciones, ambas partes formalizarán, con carácter previo a dicho acceso, el correspondiente acuerdo de encargado del tratamiento previsto en el artículo 28 del Reglamento (UE) 2016/679.



36. CUMPLIMIENTO NORMATIVO

La persona adjudicataria garantizará a la firma del contrato el cumplimiento de las siguientes obligaciones que tienen el carácter de obligaciones contractuales esenciales:

- a) Que, durante la ejecución del contrato, tenga o implemente un programa de prevención de delitos y/o un Código Ético que contemple medidas adecuadas para la lucha contra el fraude, favoritismo o corrupción en su organización.
- b) Que, durante la ejecución del contrato se obliga a cumplir con su obligación de supervisión, vigilancia y control respecto de sus empleados, directivos o subordinados, para prevenir y evitar la comisión dentro de su organización de los delitos previstos en el Código Penal por los que las personas jurídicas serán penalmente responsables (artículo 31 bis del Código Penal).
- c) Que ni la empresa, ni la dirección, la administración, el personal y personas colaboradoras por sí o por persona interpuesta, habrán ofrecido, prometido, entregado, autorizado, solicitado o aceptado ningún beneficio, ventaja indebida, económica o de otro tipo, o insinuado que lo haría o podría hacerlo en algún momento futuro, o a llevarlo a cabo en el futuro, a una autoridad o funcionario público relacionado de algún modo con el contrato, o realizado o a realizar cualquier otro acto que pudiera suponer cualquier conducta contraria al Convenio OCDE, o al Código Penal Español.
- d) Que cumple con los estándares internacionalmente aceptados respecto al buen gobierno corporativo y las políticas de transparencia.

En el caso de que la persona adjudicataria no tenga formalizado un Código Ético, deberá asumir y observar los principios éticos recogidos en el Código de Conducta de MERCASA.

37. COMPLIANCE PENAL

El adjudicatario se obliga a no realizar ni consentir que se realicen por las personas bajo su dirección, supervisión, vigilancia y control, ni en beneficio directo o indirecto, propio o de la empresa, ninguno de los delitos de los que pueden ser responsables las personas jurídicas según la legislación penal española en su versión actual o futura.

El adjudicatario se obliga a cumplir con su obligación de supervisión, vigilancia y control respecto de sus empleados, directivos o subordinados, para prevenir y evitar la comisión dentro de su organización de alguno de los delitos que cumpla con todos los requisitos que la legislación penal española exige para poder exonerar de responsabilidad penal a la persona jurídica.

En caso de que la empresa adjudicataria no tenga formalizado un Código Ético, deberá asumir y adherirse a los principios éticos recogidos en el Código de Conducta de MERCASA, en cual se puede



consultar en:

https://www.mercasa.es/wp-content/uploads/2022/03/1.2_scc_c_digo_conducta_mercasa_actualizaci_n_signed.pdf

38. JURISDICCIÓN

El conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas afecte a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción del contrato corresponderá al orden jurisdiccional civil, renunciando ambas partes al fuero que en su caso pudiere corresponderles y sometiéndose a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Arrecife.

CUADRO ANEXO AL PLIEGO DE CLÁUSULAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE NAVES Y LOCALES COMERCIALES DISPONIBLES EN LA UNIDAD ALIMENTARIA DE MERCASA

Expediente: 01/26 ARR

I. DISPOSICIONES GENERALES	
A. OBJETO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE	
- Local comercial M ubicado en la planta baja del Centro Comercial Arrecife, sito en Avenida Medula, 61-63, 35500 Arrecife (Las Palmas)	
Cuyas características se describen en la Memoria Técnica adjunta.	
B. DESTINO	
El local deberá destinarse al uso comercial o de servicios compatible con la ordenación del centro comercial, el Reglamento de Régimen Interior del centro comercial, la normativa urbanística y sectorial, y la propuesta presentada por el licitador y aceptada por la entidad convocante.	
C. DURACIÓN	
La duración inicial del contrato será de 15 años con posibilidad de 3 prórrogas anuales como máximo, debiendo acordarse las prórrogas de mutuo acuerdo.	
D. PRECIO DEL CONTRATO (importes sin IGIC)	
Respecto al componente económico, las proposiciones presentadas por los licitadores se valorarán conforme a los criterios de adjudicación establecidos, debiendo igualar o superar en todo caso los mínimos fijados a continuación:	
Renta Fija Mínima de Licitación	
• Renta Anual mínima inicial será de 30.088,40 € (treinta mil ochenta y ocho euros con cuarenta céntimos), y que supone una renta mínima inicial mensual: 2.507,37 €/mes (dos mil quinientos siete euros con treinta y siete céntimos). • Las ofertas económicas presentadas por los operadores serán siempre iguales o superiores a este mínimo fijado, desestimándose cualquier oferta por un importe menor.	

La renta comenzará a devengarse tras un plazo máximo de 6 meses o hasta la firma del acta de entrega de la posesión del local, lo que primero acontezca.

II. REQUISITOS DE LOS LICITADORES

E. SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA

No procede.

III. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

F. ANUNCIO DE LICITACIÓN

Medio de publicidad: Hasta la finalización del plazo para la presentación de las ofertas, se encontrará publicada y accesible a través de su web institucional y de la propia web del centro comercial (<https://www.mercasa.es/espacios-disponibles/> y <https://www.centrocomercialarrecife.com/abrir-una-tienda/>).

Lugar de obtención de copias u otra documentación: Edificio Administrativo del Centro Comercial Arrecife en Avenida Medular, nº 61-63, 35500, Arrecife de Lanzarote (Las Palmas), o en la propia web institucional.

Coste de copias de la documentación: Sin coste.

G. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Plazo: hasta el 15 de septiembre

H. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS “CRITERIOS NO VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES” CONTENIDOS EN EL SOBRE A

En el sobre A, además de la “*Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos*” establecida en la condición 17 del presente Pliego, y para acreditar los “**Criterios no valorables en cifras o porcentajes**”, se incluirán al menos los siguientes documentos:

Memoria Técnica sobre la Actividad a Desarrollar

La introducción de la documentación que debe ser evaluada mediante fórmulas (Sobre B) en sobre distinto del expresado, implicará necesariamente la exclusión de la persona licitadora.

No se admitirán las proposiciones que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente el sentido de la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, fuera contraria a las prescripciones



contenidas en el anuncio de Licitación, o existiese reconocimiento por parte de la parte ofertante de que contiene error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de Contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

El incumplimiento de esta obligación conllevará la exclusión automática del procedimiento.

El sobre se enviará por medios telemáticos al correo ccarrecife@mercasa.es

I. CONTENIDO DEL SOBRE B- “PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DE OTROS CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES”

Se incluirá dentro del SOBRE B “*Proposición económica y de otros criterios valorables en cifras o porcentajes*” los siguientes documentos:

Proposición económica y de otros criterios valorables en cifras o porcentajes de conformidad con el modelo establecido como **Anexo IV** del presente pliego.

El sobre se enviará por medios telemáticos al correo ccarrecife@mercasa.es

J. GARANTÍA PROVISIONAL, GARANTÍA ADICIONAL Y FIANZA LEGAL

Garantía provisional no procede.

Garantía adicional: 25.000,00 € (veinticinco mil euros) por el que resulte adjudicatario a entregar con la formalización del contrato.

Fianza legal: 2 mensualidades conforme a la renta ofertada por el que resulte adjudicatario a entregar con la formalización del contrato.

K. MESA DE CONTRATACIÓN

Presidente: Personal adscrito al área Comercial y Centros

Vocal: Gerente del centro comercial.

Vocal: Personal adscrito al área Económico Financiero.

Secretaria: Personal adscrito al área de Asesoría Jurídica.

L. ACTO PÚBLICO

VIDEOCONFERENCIA MÚLTIPLE desde la herramienta MICROSOFT TEAMS.

Fecha y hora: Se notificará y enviará enlace, previa solicitud del interesado en su asistencia.

M. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES (hasta 80 puntos)

- **Propuesta Económica por arrendamiento anual: (hasta 80 Puntos).**

Se otorga la puntuación según la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación de la oferta} = \frac{\text{Oferta del licitador}}{\text{Mejor oferta económica admitida}} \times 80$$

CRITERIOS NO VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES

Memoria Técnica sobre la Actividad a Desarrollar:

- Valoración: Hasta 20 puntos.
- Extensión máxima: 20 páginas.

Para la adjudicación de los puntos, se evaluará el contenido de la memoria conforme a los siguientes cuatro bloques temáticos (hasta 5 puntos cada uno), midiendo el valor real, la viabilidad y la complementariedad del proyecto con el activo actual:

Desglose de los Subcriterios de Valoración (Hasta 20 puntos)

A) Aportación de valor y mix comercial (Hasta 5 puntos):

- Se evaluará el tipo de actividad propuesto, su capacidad para diversificar y mejorar la oferta actual del centro comercial, y la generación de sinergias positivas que atraigan tráfico hacia el resto de los locales. Se penalizarán actividades que no se alineen con la estrategia de posicionamiento del activo.

B) Inversión destinada a mejoras en el local (Hasta 5 puntos):

- Se valorará el volumen de inversión económica propuesto para la adecuación, reforma y diseño interior del local tras su recepción, priorizando propuestas que revaloricen el patrimonio del centro.

C) Empleo generado (Hasta 5 puntos):

- Se evaluará la creación de empleo directo e indirecto previsto para la explotación del local, valorando positivamente la estabilidad y la dimensión de la plantilla.

D) Plan de negocio y viabilidad (Hasta 5 puntos):

- Se analizará la solvencia del modelo de negocio, la coherencia de las proyecciones financieras y la sostenibilidad de la actividad a largo plazo dentro del centro.

Escala de Puntuación (Aplicable a cada bloque de 5 puntos)

Los criterios se medirán mediante un juicio de valor basado en el interés, idoneidad y aportación de valor del proyecto para el centro comercial, conforme a la siguiente escala:

- Deficiente (0 puntos): Cuando no se aporte la información mínima necesaria para poder hacer una valoración, o cuando la actividad propuesta sea incompatible o perjudicial para la estrategia y el posicionamiento del centro comercial.
- Insuficiente (1,25 puntos - 1/4 del máximo): Cuando la información suministrada no cubra todos los aspectos requeridos o el proyecto presente serias dudas sobre su viabilidad o aportación de valor al activo.
- Suficiente (2,50 puntos - 1/2 del máximo): Cuando la propuesta contempla los puntos mínimos y es viable, pero aporta un valor neutro o maduro al mix comercial (no genera sinergias destacables con el resto del activo).
- Buena (3,75 puntos - 3/4 del máximo): Cuando el proyecto demuestra ser claramente beneficioso, plantea un nivel de inversión y empleo óptimo, y se alinea positivamente con el mix comercial actual.
- Excelente (5 puntos - Máxima puntuación): Cuando la propuesta demuestra una alta calidad estratégica, ofrece una inversión relevante que mejora el activo, genera empleo estable y aporta una actividad innovadora que maximiza de forma evidente las sinergias con el resto del centro comercial.

En el caso de no obtener una puntuación igual o superior a **suficiente** en todos los apartados de los criterios sometidos a Juicio de Valor, supondrá la exclusión del procedimiento de adjudicación.

CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de empate prevalecerá, en primer lugar, la mayor **Propuesta Económica por arrendamiento anual** y, en caso de persistir el empate, el que obtenga la mayor puntuación en la **Memoria Técnica**.

N. ADJUDICACIÓN

Plazo: 60 días contados desde la apertura pública de las proposiciones.

O. FORMALIZACIÓN



Plazo: 15 días contados desde la notificación de la adjudicación.

Una vez formalizado el contrato, MERCASA ejecutará las obras de adecuación del local conforme se describen en el Modelo de Anexo PLANOS LOCAL M

MERCASA se compromete a entregar la nave o local en el plazo máximo de seis meses a computar desde la fecha de inicio de ejecución del contrato de obras conforme al expediente contratación tramitado al efecto. No obstante, dicho plazo podrá ampliarse 6 meses más por causas justificables no imputables a ninguna de las partes y previo informe de la Dirección Facultativa.

Recibidas las obras por MERCASA una vez finalizadas las obras de la adecuación del local, en el plazo máximo de **quince días las partes suscribirán un documento de entrega y puesta a disposición del local al adjudicatario**, momento en el cual determinará el inicio del cómputo del plazo de duración del contrato.

La renta comenzará a devengarse a la firma del documento de entrega y puesta a disposición del local al adjudicatario/arrendatario. El primer pago será proporcional a los días que queden desde la firma del documento de entrega y puesta a disposición del local hasta la finalización del primer mes devengado.

IV. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

P. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

Póliza de RC General: De cobertura de los riesgos derivados de las actividades desarrolladas por los arrendatarios, como empresario en el local arrendado, por un importe mínimo de cobertura por daños a terceros de 1 millón de Euros, sin límite máximo anual. Dentro de esta póliza se incluirán, además, las siguientes coberturas:

RC Locativa: De cobertura de riesgos, en caso de daños al local arrendado a MERCASA por un importe mínimo de cobertura de riesgos de 600.000 Euros*.



ANEXO I. MODELO DE AVAL

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), NIF....., con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento.

AVALA

A (nombre y apellidos o razón social del avalado)....., con NIF....., en virtud de lo dispuesto en el en virtud de lo dispuesto en virtud de lo dispuesto por: (cláusula del pliego de cláusulas administrativas que impone la constitución de esta garantía) para responder de las obligaciones siguientes: (detallar si es la garantía provisional o la definitiva y reflejar el objeto del contrato de que se trata), ante MERCASA, por importe de: (en letra y en cifra

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de XXXXXXXXXXXX., con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que XXXXXXXXXXXX., o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y legislación complementaria



ANEXO II
(no procede)



ANEXO III. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

EXPDTE N.º 01/26 ARR

D., con DNI nº y domicilio a efectos de notificaciones en calle , nº .., de , CP....., correo electrónico:@, teléfono nº, actuando en nombre propio / en representación de con NIF nº/CIF nº

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

1. Que la sociedad está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición y de aquélla.
2. Que la persona licitadora reúne las condiciones de aptitud necesarias en cuanto a su personalidad, capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, para presentarse a la licitación.
3. Que la sociedad cumple los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos en el pliego de condiciones.
4. Que la Sociedad cuenta con las autorizaciones necesarias para ejercer la actividad; y no está incurso en prohibición de contratar alguna (definidas en el artículo 71 LCSP).
5. Que la empresa/autónomo se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y la Hacienda Local impuestas por las disposiciones vigentes así como que está dada de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y al corriente del pago del mismo, autorizando para el supuesto de que resulte seleccionado como licitador clasificado la incorporación de oficio de certificados telemáticos relativos a estar al corriente de pago en obligaciones tributarias y con la Hacienda Local.
6. Que para el caso de empresas extranjeras se someten 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 le pudiera corresponder
7. Que designa como dirección habilitada en que efectuar las notificaciones la siguiente dirección de correo electrónico: @.....

Arrecife ade.....de 2026.

Lugar, fecha y firma del proponente



ANEXO IV.**MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DE OTROS CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS
O PORCENTAJES****Expediente N.º 01/26 ARR**

D., con DNI nº y domicilio a efectos de notificaciones en calle
....., nº .., de, CP, correo electrónico: @, teléfono
nº, actuando en nombre propio / en representación de
..... con NIF nº/CIF nº

EXPONE

Que siendo conocedor de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del arrendamiento del local comercial sito en el Centro Comercial de Arrecife *LOCAL M*, de MERCASA, se compromete a tomar a su cargo la explotación del local para destinarlo a la actividad **de**, con estricta sujeción a los expresados requisitos y condiciones, ofertando las siguientes condiciones:

- 1. Propuesta económica por arrendamiento anual:** , ... €
(.....) *(Expresar claramente escrito con letra y número el importe en euros, excluido IGIC.)*

....., a de de 2026.

Lugar, fecha y firma del proponente”



ANEXO V.

SOMETIMIENTO JURISDICCIÓN ESPAÑOLA EMPRESAS EXTRANJERAS

D./D.^a....., con NIF nº..... y con domicilio a estos efectos en actuando en nombre propio/en representación de la persona física/jurídica con CIF nº domicilio

DECLARA:

Que para cualquier cuestión o incidencia que pueda surgir del proceso de selección del contratista, así como de la interpretación, cumplimiento, incumplimiento o consecuencias del incumplimiento del contrato que pueda suscribirse con esta empresa caso de que le fuera adjudicado, se somete a la jurisdicción de los Tribunales españoles, con renuncia expresa a cualquier fuero extranjero que le pudiera corresponder por razón de domicilio, establecimiento u otracircunstancia.

Y para que conste, firmo la presente declaración en, a dede 2026.