

PLIEGO DE CONDICIONES BÁSICAS PARA “OTORGAMIENTO DE UN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL SOBRE LA PARCELA A1 PROPIEDAD DE MERCATENERIFE”.

ÍNDICE

1. OBJETO	2
2. TERMINOLOGÍA	2
3. DERECHO DE SUPERFICIE	3
4. PLAZO	3
5. DESTINO DE LA EDIFICACIÓN	4
6. PROYECTO Y LICENCIAS	4
7. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS	5
8. GARANTÍA	5
9. EL EMPLAZAMIENTO	5
10. ORGANIZACIÓN	5
11. SEGUROS	6
12. CANON Y FORMA DE PAGO	6
13. REVISIÓN DEL CANON	7
14. GASTOS E IMPUESTOS DE LA FINCA	7
15. CESIONES Y GRAVÁMENES	8
16. ESCRITURA Y REGISTRO	8
17. ENTREGA DE LA FINCA Y URBANIZACIÓN	9
18. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA	10
19. DERECHO DE TANTEO	10
20. DERECHO DE RETRACTO	10
21. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	11
22. REVERSIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	12
23. REGULACIÓN	13
24. CAMBIOS, REVISIONES Y MODIFICACIONES	13
25. JURISDICCIÓN	13
ANEXO I: MODELO DE AVAL BANCARIO	14

1. OBJETO

1. Las presentes Condiciones Básicas tienen por objeto la definición de las estipulaciones que regirán la licitación denominada “OTORGAMIENTO DE UN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL SOBRE LA PARCELA A1 PROPIEDAD DE MERCATENERIFE” de unos 8.370 metros cuadrados situada en la entrada de sus instalaciones en Santa Cruz de Tenerife, que consta de varias Fases, de la que se encuentra ejecutada y adjudicada a un tercero al día de la fecha la Fase 2 Parcela A1, con visado del Coiic con número 048569 de fecha 21 de Febrero del 2005 redactado por el Ingeniero Industrial D. Nelson Hernández Dorta, constituyendo el objeto de la presente licitación el suelo y el vuelo comprendido dentro del resto de las Fases 1, 3 y 4 y las modificaciones que sobre las mismas pudieran plantearse por el adjudicatario dentro de la legalidad urbanística vigente.

2. Se unen al presente contrato y se consideran como parte integrante del mismo los siguientes documentos:

ANEXO I.- Plano de situación de la parcela A1.

ANEXO II.- Plano de detalle de la parcela A1 y de sus Fases.

ANEXO III.- Proyecto ejecución de edificación industrial Fase 1 Nave A parcela A1 Mercatenerife con visado del Coac 61.658 de fecha 28 de Noviembre del 2003, redactado por el Arquitecto D. José Manuel Rodríguez Peña. Con este Proyecto se consiguió de la Gerencia Municipal de Urbanismo, el 25 de Febrero del 2004 Informe de viabilidad urbanística de las cinco fases y Licencia de edificación de la Fase 1.

3. Situación registral y catastral de la finca: La Parcela A1 forma parte de la finca registral matriz que constituye la unidad alimentaria de MERCATENERIFE, resultando necesario proceder a su segregación registral respecto a la misma, lo cual se realizará por MERCATENERIFE en el mismo acto del otorgamiento de la correspondiente escritura pública de constitución del derecho de superficie.

2. TERMINOLOGÍA

En este documento se empleará la siguiente terminología:

MERCATENERIFE: designa a la entidad mercantil “MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTOS DE TENERIFE, SOCIEDAD ANONIMA”, con inclusión de su representante formalmente autorizado.

SUPERFICIARIO: designa a la persona física o jurídica licitadora que resulte adjudicataria del derecho de superficie, de acuerdo con el alcance especificado en las Condiciones Administrativas, las presentes Condiciones Básicas y la Oferta presentada por la misma.

DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL O CONTRATO: Es la que regula las relaciones entre las Partes y que, a partir de la adjudicación, estará integrada por los siguientes documentos:

1. Escritura pública de constitución del derecho de superficie.
2. Condiciones Administrativas.
3. Condiciones Básicas.
4. Proyecto y Licencia.
5. Oferta.

En caso de contradicción entre ellos, prevalecerá lo indicado en aquél que ocupe un lugar anterior en la relación reseñada.

3. DERECHO DE SUPERFICIE

1. MERCATENERIFE constituirá y otorgará un derecho de superficie con carácter oneroso, y con la facultad atribuida al SUPERFICIARIO de realizar construcciones en la rasante, vuelo y subsuelo, sobre el inmueble descrito en la Condición 1º anterior a favor de el SUPERFICIARIO, que lo aceptará y adquirirá, en los términos que a continuación se establecerán, siendo de cuenta del SUPERFICIARIO la construcción y explotación comercial de las edificaciones.
2. La citada adjudicación implicará para el superficiario beneficiado por la misma:
 - a) La redacción de los proyectos y la ejecución de las obras de construcción del centro comercial de acuerdo a la normativa técnica de aplicación y con las calidades comprometidas en su oferta.
 - b) La gestión y explotación del centro comercial y de las demás instalaciones accesorias durante el plazo de duración del derecho de superficie.
 - c) El mantenimiento, conservación, actualización y mejora del centro comercial y de sus instalaciones accesorias mientras dure el derecho de superficie y hasta que se produzca la reversión de la propiedad.

4. PLAZO

1. El plazo de vigencia del derecho de superficie es de TREINTA AÑOS (30) AÑOS, a contar de fecha a fecha desde el día siguiente al del otorgamiento de la correspondiente escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda.
2. Con posterioridad a dicho periodo inicial, el contrato sólo podrá prorrogarse mediante acuerdo negociado entre ambas Partes.
3. Una vez finalizado el plazo anterior, se extinguirá el derecho de superficie y la propiedad de lo edificado revertirá a favor de MERCATENERIFE, sin indemnización alguna, con la obligación del superficiario de efectuar la entrega de forma pacífica, y siempre libre de ocupantes, arrendatarios y gravámenes de cualquier naturaleza o clase, conforme a lo más adelante estipulado.

5. DESTINO DE LA EDIFICACIÓN

El SUPERFICIARIO podrá destinar las edificaciones construidas a la actividad comercial de cualesquiera bienes y servicios, pudiendo el SUPERFICIARIO cambiar el destino del mismo sin autorización de MERCATENERIFE.

6. PROYECTO Y LICENCIAS

1. La parcela A1 cuenta con Licencia otorgada por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y el Informe de viabilidad urbanística relacionados en el Anexo III, que se pondrá a disposición del SUPERFICIARIO sin coste alguno, siendo posible la introducción de modificaciones en dicho Proyecto adaptables a las condiciones de mercado y a las necesidades comerciales del SUPERFICIARIO, siendo de su cuenta y riesgo la tramitación de dicha modificación y la obtención y pago de las correspondientes licencias administrativas.
2. Sin perjuicio de lo anterior, y antes de solicitar cualquier nueva autorización administrativa el SUPERFICIARIO deberá someter a la aprobación de MERCATENERIFE las modificaciones que estime conveniente introducir, quien deberá otorgar su visto bueno en un plazo no superior a quince (15) días naturales a contar desde el día siguiente al de la comunicación realizada por el SUPERFICIARIO al efecto, considerándose el silencio positivo.
3. Las licencias precisas para el ejercicio de la actividad deberán ser solicitadas, tramitadas y abonadas por el SUPERFICIARIO, que a tal efecto se obliga a presentar en el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife los proyectos necesarios para la obtención de las licencias.

7. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS

MERCATENERIFE responderá, en su caso, frente al SUPERFICIARIO del saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la finca, en los mismos términos que los previstos en el presente Pliego de Condiciones Básicas en cuanto le sea de aplicación. Los plazos para el ejercicio de estas acciones comenzarán a contar desde el otorgamiento de la escritura pública.

8. GARANTÍA

Para garantizar la buena ejecución de la obra conforme al Proyecto o, en su caso, la terminación subsidiaria de la misma con cargo al mismo, en el momento de la firma de la escritura pública, el SUPERFICIARIO entregará a MERCATENERIFE un aval bancario, de compañía de seguros u otra entidad aceptable para MERCATENERIFE, por un importe equivalente al importe total de la construcción, conforme al modelo que figura unido al presente Pliego como Anexo I, siendo los gastos originados por ello a cuenta del SUPERFICIARIO.

Dicha aval será cancelado y entregado al SUPERFICIARIO, contra la presentación del certificado final de obra.

9. EL EMPLAZAMIENTO

El SUPERFICIARIO tiene pleno conocimiento de la situación legal de la finca y del lugar de desarrollo de los trabajos, conoce las condiciones de trabajo en dicho lugar, disponibilidad de mano de obra local y materiales, condiciones locales de transporte y alojamiento del personal, condiciones físicas; climáticas y meteorológicas, condiciones topográficas y geológicas, necesidades de entibación de excavaciones, servidumbres, zonas de vertido de residuos aprobadas para tal fin por la Administración competente, necesidades de materiales y equipos para llevar a cabo los trabajos, zonas de estacionamiento de equipos y almacenamiento de materiales, medios de acceso al lugar, disponibilidades de agua, combustibles y energía, servicios, red viaria para transportes pesados, niveles freáticos, accesos fuera y dentro del lugar, normas de seguridad y su grado de exigencia, así como del resto de los factores estratégicos y medioambientales que rodean a la ejecución del proyecto.

10. ORGANIZACIÓN

1. La ejecución de la obra a realizar y la explotación posterior del centro comercial, se efectuará a riesgo y ventura del SUPERFICIARIO, siendo el resultado económico de su exclusiva cuenta.

2. El SUPERFICIARIO será el único responsable de la ejecución y calidad de la obra, independientemente de los controles y pruebas que efectúe o exija MERCATENERIFE por sus propios medios o por los de un tercero designado al efecto.
3. MERCATENERIFE designará un representante que supervisará la correcta realización de la obra de acuerdo con las Condiciones previamente establecidas, comunicando al encargado del SUPERFICIARIO las anomalías o desviaciones que observe respecto al Proyecto actual o del que posteriormente se modifique. Para ello los representantes de MERCATENERIFE tendrán libre acceso a la obra, debiendo el SUPERFICIARIO suministrarles cuanta información consideren oportuna.

11. SEGUROS

1. Serán por cuenta del SUPERFICIARIO todos los daños y perjuicios derivados de cualquier clase de acciones u omisiones ocasionados por ella o sus empleados en la realización de la obra y posterior explotación del centro comercial.
2. El SUPERFICIARIO se obliga a tener aseguradas en cantidad suficiente las edificaciones y construcciones que se realicen en la finca y las responsabilidades civiles que se pudieran ocasionar a terceros en caso de siniestro.
3. En dicho caso, y referente al importe de la suma asegurada, el SUPERFICIARIO podrá optar entre entregársela a MERCATENERIFE y dar por extinguido este contrato o destinarla de inmediato a la reconstrucción parcial o total de las edificaciones y construcciones siniestradas y su puesta en servicio.
4. Dichas pólizas deberá incluir una cláusula de renuncia de los derechos de subrogación contra MERCATENERIFE por parte de la compañía aseguradora.
5. El SUPERFICIARIO enviará a MERCATENERIFE copia de las pólizas de seguro antes de iniciar la ejecución de la obra y anualmente el recibo justificante de pago, debiendo comunicar a MERCATENERIFE toda modificación, renovación o cancelación de las pólizas de seguro requeridas.

12. CANON Y FORMA DE PAGO

1. El canon mínimo sobre el que licitar es de QUINIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS (502.200) Euros anuales, y se pagará por meses adelantados dentro de los cinco primeros días de cada mes a razón de CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA (41.850) Euros por mes, entre los días 1 al 5, ambos inclusive, del mismo, mediante domiciliación en la cuenta bancaria del SUPERFICIARIO. Cualquier cambio en el número de cuenta deberá comunicarse de forma fehaciente a MERCATENERIFE.

2. En cada recibo mensual, además del canon, se abonará el I.G.I.C., o impuesto que lo sustituya, al tipo vigente en cada momento.
3. Para facilitar la ejecución de la obra, MERCATENERIFE otorgará una carencia inicial en el pago del canon mensual de veinticuatro (24) meses, a contar desde la inscripción del derecho de superficie en el Registro de la Propiedad.

13. REVISIÓN DEL CANON

1. El canon se revisará anualmente. La primera revisión se realizará el día 1º de enero de 2017 y las siguientes cada 1º de enero de los años en que el contrato permanezca vigente, incluyendo sus prórrogas.
2. El canon aumentará o disminuirá en la misma proporción que la variación del se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo, a nivel provincial del año natural anterior (de enero a diciembre, ambos inclusive), publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. La renta actualizada, incluso la que sea resultado de la primera actualización, será el resultado de sumar al último canon vigente el resultado de multiplicar dicho último canon por el incremento o disminución del índice señalado en el periodo indicado.
3. En caso de que la actualización supusiera un incremento del canon, se requerirá notificación previa y fehaciente de MERCATENERIFE, que habrá de practicarse en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la fecha pactada para la revisión del canon (1º de enero). Transcurrido dicho plazo no se podrá solicitar la revisión del canon correspondiente a ese año.

14. GASTOS E IMPUESTOS DE LA FINCA

1. El SUPERFICIARIO correrá con los gastos y tributos derivados de su actividad comercial, así como los suministros necesarios y sus enganches a la Red General y los que se produzcan para el adecuado mantenimiento y conservación de la finca en su conjunto.
2. En cuanto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, u otros que pudiesen gravar la propiedad de inmuebles, corresponderá al SUPERFICIARIO el pago de la cuota correspondiente a la titularidad del derecho de superficie y a MERCATENERIFE el de la correspondiente a la propiedad.
3. Cualquier otro pago impuesto por administraciones públicas o comunidades de propietarios, directamente relacionado con la actividad ejercida por el SUPERFICIARIO será abonado por el mismo.

15. CESIONES Y GRAVÁMENES

1. Durante la vigencia del presente contrato, la persona física o jurídica titular de la adjudicación del derecho de superficie podrá libremente y de forma unilateral gravar parcialmente dicho derecho o la construcción que se derive del mismo, constituyendo arrendamientos o derechos reales de goce y de garantía, debiendo comunicarlo a MERCATENERIFE mediante la entrega de copia simple de la correspondiente escritura o contrato.
2. La duración y objeto de los derechos o gravámenes antes citados que pudieran constituirse, nunca podrán ir más allá de la fijada para el derecho de superficie, por lo que si este se extinguiese por cualquier causa, igualmente se extinguirán aquellos, debiéndose hacer constar así expresamente en los derechos o gravámenes instituidos con terceros.
3. El SUPERFICIARIO, con el expreso consentimiento previo de MERCATENERIFE, podrá traspasar a terceros la titularidad de la adjudicación y la totalidad de los derechos y obligaciones inherentes a la misma, a partir del mes siguiente a la obtención del certificado final de obra, en cuyo caso MERCATENERIFE recibirá el 4% del precio de cada cambio en la titularidad del SUPERFICIARIO que se realice.
4. Se reconoce a MERCATENERIFE un derecho de tanteo, que podrá ejercer en el plazo de treinta (30) días a contar desde aquel en que se le notifique de forma fehaciente la decisión del traspaso, expresándose en dicha notificación las condiciones de la misma y específicamente el precio, nombre y actividad de aquel a quien se traspase la titularidad de la adjudicación.
5. Igualmente, MERCATENERIFE tendrá un derecho de retracto, a ejercitar en el mismo plazo de treinta (30) días contados a partir de aquel en que tenga conocimiento fehaciente del traspaso, en el caso de que éste no se le haya notificado en su momento o hayan variado las condiciones y pactos esenciales del mismo.
6. Caso de no ejercitar sus derechos de tanteo y retracto, MERCATENERIFE mantendrá su derecho a cobrar el 4% del precio de la cesión que se realice.

16. ESCRITURA Y REGISTRO

1. La constitución del derecho de superficie deberá ser formalizada en escritura pública e inscribirse en el correspondiente Registro de la Propiedad.
2. En todo caso, y con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública, el adjudicatario deberá presentar el documento constitutivo de la garantía citada

anteriormente y los certificados acreditativos de estar al corriente de pago de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

3. Si el adjudicatario no hubiera presentado los documentos anteriores y no comparece en el lugar, día y hora previstos para la formalización del contrato, MERCATENERIFE podrá acordar la resolución de la adjudicación y la incautación de la garantía provisional, pudiéndose adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes por el orden en que hayan quedado clasificadas 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.
4. Este mismo procedimiento podrá seguirse cuando se trate de continuar la ejecución del contrato ya iniciada, en el caso de que se hubiera declarado resuelto.
5. La formalización del contrato se llevara a efecto en el plazo máximo de 30 (treinta) días naturales a contar desde la notificación del acuerdo de adjudicación, otorgándose el mismo ante el notario y en la fecha en que el adjudicatario designe, siendo todos los gastos e impuestos que su otorgamiento pudiera generar por cuenta de dicho adjudicatario.
6. La inscripción del derecho de superficie en el registro de la propiedad se efectuará en el plazo de 60 (sesenta) días naturales a contar desde la formalización del derecho de superficie en escritura pública.
7. Los trámites relativos a la presentación y liquidación de la escritura en la hacienda pública correspondiente, y su presentación en el registro de la propiedad serán igualmente de exclusiva cuenta del adjudicatario, quien asumirá íntegramente los gastos e impuestos de tales actuaciones, teniendo también la obligación de remitir a MERCATENERIFE, en el plazo máximo de 15 (quince) días desde su inscripción en el registro de la propiedad, copia autorizada de la escritura pública, debidamente inscrita.

17. ENTREGA DE LA FINCA Y URBANIZACIÓN

1. Aun cuando la posesión no será entregada hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública y su posterior inscripción en el registro de la propiedad, MERCATENERIFE autoriza al SUPERFICIARIO para que pueda acceder al inmueble al objeto de tomar mediciones, levantar planos, realizar estudios, etc.
2. MERCATENERIFE asumirá la obligación de ejecutar una obra de remodelación de la zona de urbanización actual adyacente a la parcela A1, conforme a las necesidades a establecer en el Proyecto a redactar por el Ingeniero D. Nelsón Hernández Dorta.
3. El coste de dichas obras será abonado inicialmente por el SUPERFICIARIO

directamente al contratista que resulte adjudicatario de su ejecución. MERCATENERIFE reintegrará al SUPERFICIARIO de dicho importe, a partir de los veinticuatro (24) meses a contra de fecha a fecha desde la firma de la escritura pública de constitución del derecho de superficie y su posterior inscripción en el registro de la propiedad, mediante la deducción del 50% importe del canon mensual pactado, hasta la extinción del coste total de dicha obra de urbanización.

18. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

Una vez terminada la obra conforme al Proyecto y la Licencia, el SUPERFICIARIO otorgará la escritura de Declaración de Obra Nueva y correrá con todos los gastos y tributos que de ello se deriven, a cuyos efectos deberá notificar de forma fehaciente a MERCATENERIFE con quince (15) días de antelación el día, la hora, fecha, lugar y notario autorizante para la realización de dicha declaración.

19. DERECHO DE TANTEO

1. En el caso de que MERCATENERIFE quisiera transmitir la finca objeto del presente contrato, deberá comunicar al SUPERFICIARIO su decisión de transmitir, el precio ofrecido y las demás condiciones esenciales de la transmisión, así como el nombre y domicilio del ofertante.
2. El SUPERFICIARIO, en el plazo de sesenta (60) días contados desde la comunicación efectuada por MERCATENERIFE, podrá ejercitar el derecho de tanteo sobre la finca.
3. Los efectos de la notificación caducarán pasados ciento ochenta (180) días desde que se efectuó, sin haberse realizado la transmisión.
4. Este derecho de tanteo tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar.

20. DERECHO DE RETRACTO

1. Cuando no se hubiese hecho la notificación prevista en la Condición anterior, o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultase inferior el precio efectivo de la transmisión, menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizara a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo, el SUPERFICIARIO podrá ejercitar el derecho de retracto.
2. Si el SUPERFICIARIO hace uso del derecho de retracto, deberá reembolsar al comprador el precio de la venta, los gastos del contrato, cualquier otro pago

legítimo hecho para la venta y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

3. MERCATENERIFE deberá comunicar por conducto notarial al SUPERFICIARIO las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión mediante copia de la escritura pública o documento en que estuviera formalizada.
4. El derecho de retracto caducará a los sesenta (60) días naturales, contados desde el día siguiente a la notificación fehaciente o, en su defecto, desde que el SUPERFICIARIO hubiera tenido conocimiento formal de ello.
5. Existirá derecho de retracto tanto en el caso de transmisión voluntaria como en el de transmisión forzosa.

21. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

1. MERCATENERIFE podrá resolver el contrato por las causas siguientes:
 - 1.1. Impago de tres (3) mensualidades consecutivas del canon o de tres (3) mensualidades alternativas del canon dentro del mismo año natural.
 - 1.2. El incumplimiento de la obligación del SUPERFICIARIO de mantener vigentes por los importes y coberturas pactadas los seguros descritos en éste Pliego.
 - 1.3. La insolvencia, quiebra, disolución, transformación o reducción de capital, concurso de acreedores o fallecimiento del Superficiario.
 - 1.4. La constitución derechos o gravámenes excediendo los límites fijados para el derecho de superficie o la construcción que se derive del mismo.
 - 1.5. La falta de otorgamiento de la correspondiente Declaración de Obra Nueva sobre la construcción y pago de los gastos y tributos que de ello se deriven.
 - 1.6. La no obtención del certificado final de obra de todas las edificaciones previstas en la oferta a presentar en la licitación por causas imputables al SUPERFICIARIO, en un plazo máximo de cuatro (4) años, a contar de fecha a fecha desde el día siguiente a la obtención de la correspondiente Licencia municipal.
2. El SUPERFICIARIO podrá resolver el contrato por las causas siguientes:
 - 2.1. Denegación o no obtención en el plazo de veinticuatro (24) meses de las licencias y permisos necesarios para la ejecución de la obra y la instalación y desarrollo de la actividad por causas no imputables al SUPERFICIARIO.

- 2.2. Restricciones administrativas o de otra índole que hicieran que el acceso a la superficie comercial y la descarga de mercancías fueran tan difíciles que hicieran muy gravosa la actividad comercial.
- 2.3. Causas de fuerza mayor o cambios en la legislación que impidan el ejercicio de la actividad de el SUPERFICIARIO.
- 2.4. Haber transcurrido veinticinco (25) años desde la firma de la entrada en vigor del derecho de superficie, sin derecho a recibir, ni obligación de tener que abonar indemnización alguna por el concepto de daños o perjuicios por dicha resolución anticipada.

Resuelto el contrato por cualquier causa y entregada la posesión del inmueble, cesará la obligación de pagar el canon por las mensualidades no vencidas, renunciando expresamente ambas Partes a exigir indemnización alguna por daños y perjuicios.

22. REVERSIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

1. Una vez extinguido el derecho de superficie por cualquier causa, todas las construcciones realizadas sobre la finca quedarán en beneficio de MERCATENERIFE, debiendo ser puestas a disposición de MERCATENERIFE en estado de buena conservación en un plazo no superior a treinta (30) días naturales a contar desde el día siguiente de la fecha de finalización del derecho de superficie.
2. El incumplimiento del plazo citado o de las condiciones de entrega, generará un penalidad diaria por retraso equivalente al resultante de dividir entre treinta el importe del último canon mensual generado multiplicado por cinco.
3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán entregarse en condiciones de servir al fin para el que se constituyó el derecho de superficie. En este sentido, tales edificaciones, construcciones e instalaciones deberán estar actualizadas, renovadas y reparadas, de suerte que, en el momento de la reversión, cumplan toda aquella normativa que, sobre edificaciones e instalaciones comerciales se encuentren vigentes en el momento de la reversión.
4. La reversión de las edificaciones, construcciones e instalaciones de ninguna forma, ni por ningún concepto, podrá considerarse como sucesión de empresa, sin perjuicio de que MERCATENERIFE o un tercero continúe con la explotación del negocio.
5. En consecuencia, MERCATENERIFE no responderá de las obligaciones, ni adquirirá la titularidad de los derechos frente a terceros, que, por explotación de las instalaciones, puedan corresponder al SUPERFICIARIO.
6. De igual modo, y por idéntico motivo MERCATENERIFE no se subrogará en las relaciones laborales establecidas como consecuencia de dicha explotación por el

SUPERFICIARIO, siendo de cuenta de este último el pago de las indemnizaciones que, en su caso, corresponda abonar a su personal por el cese de la actividad.

7. MERCATENERIFE designará los técnicos que procederán a inspeccionar el estado en que se encuentran las edificaciones, construcciones e instalaciones, ordenando a la vista de los resultados de la citada inspección técnica, la ejecución de las obras y los trabajos de reparación y reposición que se estimen necesarios para mantenerlas en las condiciones previstas. Dichas obras, así como los trabajos que deban efectuarse, serán de cuenta del SUPERFICIARIO.

23. REGULACIÓN

La presente adjudicación tiene carácter civil, rigiéndose, en primer lugar por las estipulaciones contenidas en los Pliegos y Anexos que regulan la presente licitación y, en lo no previsto, por las disposiciones generales de los contratos y especiales del contrato de compraventa del Código Civil.

24. CAMBIOS, REVISIONES Y MODIFICACIONES

Cualquiera de las Partes podrá proponer cambios, revisiones o modificaciones sobre el contenido de la Documentación contractual, requiriendo tales cambios la aprobación por escrito de la otra.

25. JURISDICCIÓN

Para cualquier imprevista y no deseada cuestión derivada de la interpretación, ejecución o aplicación del presente contrato, al igual que su posterior desarrollo, las partes, con renuncia expresa a su propio fuero convienen someter sus diferencias a los juzgados de Santa Cruz de Tenerife.



ANEXO I: MODELO DE AVAL BANCARIO

El BANCO, con domicilio en de, representado por D., con poderes suficientes para obligarse en este acto, se constituye, tan ampliamente como en derecho se requiera, ante la entidad mercantil MERCATENERIFE, S.A. (MERCATENERIFE), con domicilio en y C.I.F., en fiador solidario de la entidad con domicilio social en, y C.I.F., hasta la cantidad que constituye límite máximo del compromiso que por el presente adquiere, por importe de euros, y en concepto de garantía de cumplimiento de la construcción ofertada ejecutar en la licitación denominada “OTORGAMIENTO DE UN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL SOBRE LA PARCELA A1 PROPIEDAD DE MERCATENERIFE”, a la que la entidad se ha presentado, conforme al Pliego de Condiciones Particulares Administrativas y Básicas.

El presente Aval tendrá validez desde la fecha de emisión, hasta la presentación ante MERCATENERIFE del Certificado final de Obra de la construcción ejecutada en desarrollo del citado derecho de superficie.

El BANCO como entidad fiadora, renuncia expresamente a cualquier beneficio que pudiere corresponderle y muy especialmente a los de orden, división y excusión comprometiéndose a atender, a primer y simple requerimiento, todas las peticiones que MERCATENERIFE, S.A. (MERCATENERIFE) le realice con respecto a este aval, abonándole los importes que el mismo pudiere solicitar, bastando para ello que se lo comunique fehacientemente por escrito. La atención a la petición, se realizará sin oponer dicha entidad fiadora, excusa alguna, incluyendo la oposición del avalado, en relación con la ejecución del presente AVAL.

El firmante de este Aval está debidamente autorizado, en virtud de la escritura pública de apoderamiento otorgada, para obligar en la forma y términos antes expuestos a su mandante: el BANCO, siendo ésta una de las operaciones que, a tenor del artículo de sus Estatutos, puede realizar legalmente.

El presente Aval ha sido inscrito con fecha en el Registro Especial de Avaluos (o Garantías) de esta entidad con el número

En, a de de

(Sello de la entidad financiera y firma de su apoderado)



NOTA: La firma del apoderado de la entidad financiera deberá constar reconocida por fedatario público.