



Ayuntamiento de Torremolinos

## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO Y CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONCESIÓN DEMANIAL DEL MERCADO GOURMET “SABOR A MÁLAGA” DE TORREMOLINOS Y EXPLOTACIÓN DEL MISMO.

### 01.- OBJETO.

Es objeto de este contrato es la concesión demanial del Mercado Gourmet de la marca “*Sabor a Málaga*” de Torremolinos, para la realización de las obras de adecuación del edificio y posterior explotación y disfrute del mismo como mercado gourmet “Sabor a Málaga”.

Una vez realizadas las obras de adecuación del MERCADO GOURMET DE TORREMOLINOS, para dotarlo de todo lo necesario para instalar al menos 14/15 puestos de venta directa, (número indicativo, no limitativo).

La concesión incluye la explotación económica del edificio como mercado de abastos y como establecimiento comercial, de hostelería, restauración, zonas degustadoras, venta de productos, así como cualesquiera otros usos compatibles y actividades sean autorizadas según la legislación aplicable, y de conformidad con lo previsto en los Pliegos.

Esta concesión está sujeta a las especificaciones y limitaciones contenidas en este pliego, en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en las demás disposiciones aplicables, con el siguiente contenido:

- a) La redacción del Proyecto de las obras de terminación, habilitación y adecuación del Mercado, conforme establezca este Pliego de Prescripciones Técnicas, así como del estudio de seguridad y salud, que serán redactados por el adjudicatario y supervisados y aprobados por el Ayuntamiento.
- b) La dirección y ejecución de las obras de adecuación al uso de mercado gourmet.
- c) La explotación de las obras e instalaciones conforme a su propia naturaleza y finalidad.
- d) La conservación, reforma y modernización de las obras para adaptarlas a las características técnicas y funcionales requeridas para la correcta prestación del servicio y la realización de las actividades económicas a las que sirve de soporte material.

### 02. PLAZOS.

La empresa adjudicataria deberá aportar el proyecto básico y de ejecución de las obras, en el plazo de **DOS MESES** desde la formalización del contrato, para cuya aprobación deberá informarse el proyecto básico y de ejecución por el departamento de proyectos municipal, y ejecutar las obras de necesarias para la puesta en funcionamiento del mercado en un plazo de **TRES MESES**, como máximo, plazo que podrá ser mejorado por el adjudicatario.

**La concesión se otorgará por un plazo VEINTE AÑOS desde la adjudicación, conforme a los arts. 93 de la Ley 33/2003, de PAP y arts. 59 y 60. c) del RBELA, plazo, que tendrá carácter improrrogable.**

### 03. CANON CONCESIONAL.

Durante el plazo de vigencia de la concesión, el concesionario abonará al Ayuntamiento, como precio del contrato, un canon concesional, cuya cuantía base de licitación asciende a 6.000 € (SEIS MIL EUROS) anual, mejorable al alza.





Ayuntamiento de Torremolinos

Dicho canon deberá abonarse en el mes de enero, a cuyo efecto se le girará la liquidación oportuna, que durante el primer año será proporcional al número de meses que reste para finalizar el ejercicio.

El no abono del canon es causa de resolución de la concesión.

El canon es revisable, en base al Estudio de Viabilidad que obra en el expediente, de acuerdo a la actualización de la renta que establece la legislación específica.

El canon será objeto de revisión cada año natural, una vez haya transcurrido el primer año de ejecución, incrementándose anualmente en el mismo porcentaje que el índice de garantía de competitividad (IGC) publicado por el INE, tomando como referencia la variación anual de dicho índice en los doce meses anteriores al año en que haya de surtir efecto la revisión. En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo.

Si por cualquier causa dejaran de publicarse los Índices indicados, serán sustituidos por los índices que los reemplacen o en su defecto por otras publicaciones o datos oficiales que recojan las variaciones de precios.

El importe del canon correspondiente al primer y último ejercicio del plazo de la concesión será la parte proporcional al periodo de explotación de los respectivos años naturales.

#### 04. DESCRIPCIÓN.

El Mercado se encuentra en inmueble de titularidad pública municipal, según consta en el Inventario Municipal del Ayuntamiento de Torremolinos, actualmente desocupado y en el mismo se han realizado obras de rehabilitación, ya finalizadas, en concreto, obras de rehabilitación de la envolvente.

El edificio está situado entre las calles Doctores Ubaldo y Delgado; Doña María Barrabino; Román Troncoso Rueda "Titi" y con su acceso principal por la Plaza de la Independencia de Torremolinos, tiene forma poligonal con un patio interior central descubierta y unas galerías exteriores cubiertas y abiertas a las vías públicas a las que dan fachada.

Se encuentra en estado bruto pendiente de adecuarse para el uso de mercado gourmet.

La plantas baja se desarrolla a nivel de callen con las siguientes superficies:

- Módulo de Acceso principal con
  - Vestíbulo : 14.45 m<sup>2</sup>.
  - Escalera de subida a planta alta: 16,80 m<sup>2</sup>.
  - Cuarto de instalaciones y limpieza: 9,8 m<sup>2</sup>.
- Módulo de Aseos: 30.25 m<sup>2</sup>.
- Zona para previsión de puestos: 290 m<sup>2</sup>.
- Galería perimetral al patio interior: 25,20 m<sup>2</sup>.
- Patio interior descubierta: 177.25 m<sup>2</sup>.

Además, la dicha construcción, dispone de un espacio de 70 m<sup>2</sup> en planta alta sobre el módulo de acceso cuyo estado podría ser, tras una adaptación, inmejorable para ofertar y complementar servicios.





Ayuntamiento de Torremolinos

La planta baja se destinará a la ubicación de los puestos tradicionales de venta en el nuevo Mercado, con el espacio destinado a la venta donde se alojan los puestos de los operadores y las zonas de servicios auxiliares del Mercado que se estimen necesarios (cámaras, vestuarios, espacios para almacenamiento de residuos, etc.). En esta planta baja también se podrá ubicar locales comerciales de diversos usos con acceso directo desde la calle.

Tanto el estado del edificio, como su ubicación actual se adjuntan en **ANEXO** nº 1 de este pliego de condiciones técnicas, y formando parte integrante del mismo, documentación gráfica en la que se indica la situación y emplazamiento del mercado, sus planos y entorno.

Previamente a la licitación fue promovido por el Ayuntamiento de Torremolinos con subvención de la Diputación Provincial de Málaga las obras de rehabilitación, consolidación y puesta en valor del edificio del antiguo Mercado Municipal de Torremolinos, que estuvo posteriormente destinado a albergar las dependencias de la Alcaldía del Ayuntamiento y finalmente a la unidad de recaudación del ayuntamiento y de patronato de recaudación de la Diputación de Málaga, para la posterior implantación de un Mercado gourmet, que es una competencia propia municipal. Estas obras que se iniciaron con un proyecto de remodelación y recuperación de la tipología del edificio y conseguir un espacio lo más diáfano posible, para una mejor implantación posterior del Mercado Gourmet" tuvo que ser objeto de un modificado para la reparación de las deficiencias y patologías severas encontradas en parte de la estructura del inmueble.

## 05. FINES.

Es necesaria la adecuación completa del edificio descrito en el punto anterior, para ello el concesionario ejecutará con carácter previo a la explotación, las obras correspondientes a los espacios del nuevo Mercado destinados a los puestos tradicionales de venta (espacio destinado a la venta donde se alojan los puestos de los y las zonas de servicios auxiliares del Mercado: cámaras, almacenes, vestuarios, espacios para almacenamiento de residuos, etc -), mientras que los locales comerciales destinados a actividades complementarias podrán quedar en bruto, siendo culminada su terminación y acondicionamiento interior por los operadores que en el futuro los ocupen. Se valorará aquellas propuestas que prevean la finalización completa de los locales comerciales que proyecte, garantizando con ello una unificación y garantía estética y funcional del Mercado completo.

Los módulos que se proyecten en el interior del recinto deberán ser funcionalmente independientes y cumplir con la normativa de aplicación de forma autónoma.

Los módulos tendrán las características propias de la actividad que se va a desarrollar, debiendo ser de dimensiones apropiadas, funcionales e independientes interiormente y formalmente estéticos en su volumen exterior.

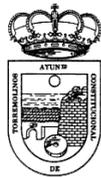
Los materiales empleados serán acorde al tipo de edificación que se pretende y siempre de primera calidad.

## 06.- NORMATIVA

El edificio objeto del presente Pliego está calificado por el PGOU de 1.996 como EQ (equipamiento), calificación que mantiene en el RPGOU en trámite.

Esta concesión tiene entre otros fines la habilitación del edificio como MERCADO GOURMET





Ayuntamiento de Torremolinos

“SABOR A MALAGA”, sin coste para las arcas municipales.

El edificio deberá cumplir con las exigencias de las normativas vigentes con especial atención a las Ordenanzas Municipales; Accesibilidad para Minusválidos; Norma Básica NB-SI de Seguridad ante el riesgo de Incendio; Condiciones Acústicas y Térmicas; Reglamento General de Policía, Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas; y Pliego General de Condiciones Técnicas de la Edificación, editado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

Será obligación del adjudicatario adoptar las medidas y realizar las actuaciones necesarias para que las instalaciones reúnan todos y cada uno de los requisitos que legalmente estén previstos para la explotación del inmueble, de conformidad con el objeto del contrato, sin que el Ayuntamiento asuma coste o responsabilidad alguna. Concretamente, el adjudicatario realizará las obras de terminación y adecuación de conformidad con la oferta realizada previa presentación y aprobación del correspondiente proyecto de ejecución, elaborado siguiendo los pliegos técnicos .

La explotación objeto del presente contrato se efectuará por el empresario adjudicatario, con asunción por parte del mismo de los beneficios y pérdidas de la explotación, y sin que, por tanto, el Ayuntamiento asuma riesgo alguno.

## 07. CONDICIONES.

La necesaria integración de la adecuación del edificio y su integración en el entorno, se ha de acometer teniendo como objetivos compositivos los sistemas constructivos más racionales que favorezcan:

- La economía de medios.
- La estabilidad de recursos y el reciclaje.
- El mantenimiento y la conservación.
- La mínima complejidad constructiva y estructural.
- La adecuación al edificio y al entorno con materiales y soluciones adaptadas al mismo.
- La adaptabilidad del programa propuesto a una preceptiva justificación viabilidad Económico-Financiera y a futuras modificaciones y/o ampliaciones.
- Queda prohibido el sub-arriendo de los puestos.
- Se establece una cifra máxima a cobrar por el alquiler de los puestos del mercado de 3,50 €/m<sup>2</sup> al mes.
- Se ha de justificar la adopción de medidas en la gestión de residuos que garanticen que no se genera una carga ni para los servicios de recogida de basura municipales ni para los de limpieza.
- Se ha de justificar un *"Plan de dinamización de actividades culturales Municipales"*, que incluya cesión de espacios para actividades públicas - municipales.

La ejecución de las obras de adecuación del edificio se implicará los siguientes trabajos y se sujetará a las siguientes condiciones.

**07.01.-** La adecuación o habilitación y acondicionamiento del edificio a la actividad de mercado gourmet, implicando la misma el acondicionamiento de los puestos, locales, zonas degustadoras, venta de productos, gastro-bar, y otros; así como las instalaciones necesarias de ventilación, climatización, iluminación y contraincendios y la dotación de medios materiales, mobiliario, instalaciones y equipamiento de las dependencias destinadas a los puestos, locales, y en su caso, gastro-bar de manera que se cumpla con los requisitos establecidos en los Pliegos de Condiciones





Ayuntamiento de Torremolinos

Administrativas y Técnicas Particulares y en toda la normativa y disposiciones vigentes que resulten de aplicación.

**07.02.-** La Colocación de chimenea de diámetro interior suficiente para la evacuación de humos provenientes de las campanas de extracción que garanticen la correcta renovación del aire de los cubículos de cocina.

**07.03.-** El Acondicionamiento de las zonas comunes.

**07.04.-** Acondicionamiento de los aseos públicos de forma que cumplan la normativa de accesibilidad vigente, estos aseos ya ejecutados y en bruto, no disponen de instalación de electricidad, ni de falsos techos.

**07.05.-** Acondicionamiento del tramo de terraza que se incluya en la Concesión.

**07.06.-** Acondicionamiento de la Climatización del Mercado, en las condiciones fijadas por los Técnicos Municipales.

**07.07.-** La obtención de las correspondientes Licencias de Obra y Apertura, así como de Mesas y Sillas, y las demás autorizaciones administrativas necesarias para la prestación de los servicios propios de cafetería y terraza, mediante la redacción previa y presentación de proyectos y la documentación técnica exigida para la obtención de las mismas.

**07.08.-** La prestación y explotación de la concesión de mercado gourmet con terraza de forma permanente, así como la limpieza general de maquinaria, instalaciones, dependencias de gourmet terraza y entorno de ésta que se vean afectadas, así como la gestión del aprovisionamiento.

**07.09.-** El uso de la terraza, una vez obtenida la correspondiente licencia de Ocupación de Vía Pública, será compartida en un futuro con posibles nuevos locales del mercado que se adecuen, siempre con superficie en función del tamaño del gastro-bar.

**07.10.-** La ejecución del resto de servicios, actividades y condiciones recogidas en la oferta adjudicataria.

El contrato se ejecutará con sujeción a lo establecido en su clausulado y en los pliegos, y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista el Responsable del contrato y el órgano de contratación.

El contratista está obligado a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes para ello (artículo 76.2 LCSP). Dicho personal dependerá exclusivamente del adjudicatario, el cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empleador respecto del mismo, siendo este Ayuntamiento ajeno a dichas relaciones laborales. El contratista procederá inmediatamente, si fuera necesario a la sustitución del personal preciso de forma que la ejecución del contrato quede siempre asegurada. A la extinción del contrato no se producirá, en ningún caso, la consolidación de las personas que hayan realizado los trabajos objeto del contrato como personal de este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el art. 308 LCSP.

En general, el contratista responde de cuantas obligaciones le vienen impuestas en su carácter de empleador, así como del cumplimiento de cuantas normas regulan y desarrollan la relación laboral entre éste y sus trabajadores, sin que pueda repercutir contra la Administración ninguna multa, sanción o cualquier otro tipo de responsabilidad que le puedan imputar.

Pag 5 de 12





Ayuntamiento de Torremolinos

## 08 - Obligaciones en materia medioambiental, social o laboral.

El contratista está obligado a cumplir durante todo el periodo de ejecución del contrato las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral establecidas en el derecho de la Unión Europea, el derecho nacional, los convenios colectivos o por las disposiciones de derecho internacional medioambiental, social y laboral que vinculen al Estado y en particular las establecidas en el anexo V de la LCSP.

El órgano de contratación ostenta la potestad de adoptar las medidas que considere oportunas para comprobar, durante el procedimiento de licitación y durante la ejecución del contrato, que los candidatos y licitadores cumplen las obligaciones a que se refiere el citado párrafo.

El incumplimiento de las obligaciones referidas en el primer párrafo y, en especial, los incumplimientos o los retrasos reiterados en el pago de los salarios o la aplicación de condiciones salariales inferiores a las derivadas de los convenios colectivos que sea grave y dolosa, dará lugar a la imposición de las penalidades a que se refiere el artículo 192 LCSP.

El contrato se ejecutará con sujeción a lo establecido en su clausulado y en los pliegos, y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista el Responsable del contrato y el órgano de contratación.

## 09 - Condiciones especiales de ejecución.

Los órganos de contratación podrán establecer condiciones especiales en relación con la ejecución del contrato, siempre que estén vinculadas al objeto del contrato, en las condiciones indicadas en el art. 202 LCSP.

En todo caso, el contratista está obligado a garantizar la seguridad y la protección de la salud en el lugar de trabajo y cumplir durante todo el periodo de ejecución del contrato las normas y condiciones fijadas en el convenio colectivo sectorial o territorial de aplicación, incluidas las condiciones salariales de los trabajadores.

El incumplimiento de estas obligaciones de carácter esencial conlleva la imposición de penalidades conforme a lo previsto en el apartado 1 del artículo 192 de la LCSP.

Asimismo, en caso de incumplimiento de estas obligaciones la Administración puede optar por la resolución del contrato, considerándose causa de resolución conforme al art. 211 f) de la LCSP; o, en los términos que se establezcan reglamentariamente, dicho incumplimiento se considera infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP, considerándose esta circunstancia prohibición de contratar.

Todas las condiciones especiales de ejecución que formen parte del contrato serán exigidas igualmente a todos los subcontratistas que participen de la ejecución del mismo.

## 10 - RIESGO Y VENTURA DEL CONTRATISTA EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Las obras se ejecutarán a riesgo y ventura del concesionario, quien, además, asumirá el riesgo operacional de la concesión, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 197 y 239, salvo para aquella parte de la obra que pudiera ser ejecutada por cuenta de la Administración, según lo previsto en el apartado 2 del artículo 252, en cuyo caso regirá el régimen general previsto para el





Ayuntamiento de Torremolinos

contrato de obras.

Si la concurrencia de fuerza mayor implicase mayores costes para el concesionario se procederá a ajustar el plan económico-financiero. Si la fuerza mayor impidiera por completo la realización de las obras se procederá a resolver el contrato, debiendo abonar el órgano de contratación al concesionario el importe total de las ejecutadas, así como los mayores costes en que hubiese incurrido como consecuencia el endeudamiento con terceros.

### **11 - RESPONSABILIDAD DEL CONCESIONARIO EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS POR TERCEROS.**

Si el adjudicatario contrata las obras con terceros, corresponderá a aquél el control de su ejecución, debiendo ajustarse el control al plan que el concesionario elabore y resulte aprobado por el órgano de contratación. Éste podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de las obras y girar a las mismas las visitas de inspección que estime oportunas.

El adjudicatario del contrato será responsable ante el órgano de contratación de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable asimismo único frente a éstos de las mismas consecuencias.

La empresa que ejecute las obras aportará con anterioridad al inicio de las mismas póliza de seguro de responsabilidad civil por importe mínimo exigido legalmente. Será causa de resolución la no presentación de este seguro.

### **12 - DIRECCIÓN DE LAS OBRAS POR EL CONCESIONARIO.**

La Dirección de las obras corresponderá a un facultativo superior designado por el concesionario, asistido por un facultativo de grado medio, debiendo comunicar al Ayuntamiento el nombramiento de ambos antes del inicio de las obras.

### **13 - COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO.**

Las obras de adaptación del edificio del mercado, comenzarán con el acta de comprobación de replanteo, que deberá levantarse en el plazo máximo de siete días naturales desde la aprobación del proyecto definitivo y una vez cumplidos todos los trámites legalmente exigidos.

En dicho acto estará presente el representante del concesionario, del Ayuntamiento, de la empresa constructora, así como la Dirección Facultativa.

### **14 - DEMORA EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.**

En caso de demora del cumplimiento del plazo total de ejecución de la obra o de los parciales, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,12 por cada 601,01 euros del precio del contrato.

Dichas penalidades se impondrán, en su caso, por Decreto de la Alcaldía, previa audiencia al contratista por plazo de diez días naturales, y podrán abonarse con cargo a la garantía del contrato.

En su caso, el Ayuntamiento podrá ordenar al concesionario que resuelva el contrato con la empresa constructora siendo de su cuenta los gastos que ello conlleve.





Ayuntamiento de Torremolinos

## **15 - SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS Y SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS MISMAS.**

De acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, el adjudicatario incluirá un Estudio de Seguridad y Salud en las obras, elaborado y suscrito por técnico competente, que deberá ser coherente con el contenido del Proyecto Básico y de Ejecución y recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la ejecución de las obras.

El contratista que ejecute materialmente las obras redactará un Plan de Seguridad y Salud que será supervisado por los Técnicos municipales. El seguimiento del Plan de Seguridad y Salud durante el proceso constructivo de las obras será llevado a cabo y coordinado por el Técnico de la Dirección de las obras que designe el adjudicatario.

## **16 - CARTEL Y SEÑALIZACIÓN DE OBRA DE ADAPTACIÓN.**

El contratista está obligado a instalar a su costa los carteles anunciadores de las obras, que expresamente indique el Ayuntamiento, así como la señalización precisa de la obra.

## **17- MATERIAL A APORTAR POR EL ADJUDICATARIO.**

El adjudicatario, al adaptar el edificio a mercado, montará todas las instalaciones industriales necesarias para el uso previsto y que resulten exigibles, quedando éstas al finalizar el contrato, en propiedad del Ayuntamiento.

El adjudicatario está obligado a aportar todo el material auxiliar, instalaciones o equipo técnico, que sea necesario para el correcto funcionamiento de la explotación.

## **18 - AVISO DE TERMINACIÓN DE LAS OBRAS Y ACTA DE COMPROBACIÓN.**

El contratista, con una antelación de quince días naturales, comunicará por escrito al Ayuntamiento la fecha prevista para la terminación de las obras de adecuación del edificio a mercado.

El director de la obra, en caso de conformidad con dicha comunicación, la elevará con su informe al órgano de contratación, con siete días naturales de antelación, al menos, respecto de la fecha prevista para la terminación. A la vista del informe, el órgano de contratación resolverá lo pertinente procediendo, en su caso, a designar un representante para la comprobación. A la terminación de las obras se procederá al levantamiento de un acta de comprobación por parte de la Administración concedente. El acta de recepción formal se levantará al término de la concesión cuando se proceda a la entrega de bienes e instalaciones al órgano de contratación, y de conformidad con lo establecido en el artículo 256 de LCSP.

La comprobación de las obras se efectuará en la fecha fijada, dentro del mes siguiente a la entrega de aquéllas, y se instrumentará en un acta levantada al efecto, que suscribirá el facultativo designado por la Administración, el encargado de la Dirección de la obra, el concesionario y, en su caso, el contratista de las obras, que podrá estar asistido de su propio facultativo.

Si se encuentran las obras en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, los funcionarios técnicos designados por la Administración contratante y representantes de ésta las darán por comprobadas, levantándose la correspondiente acta.





Ayuntamiento de Torremolinos

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta y la inspección facultativa de las mismas señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquéllos. Si transcurrido dicho plazo el contratista no diera cumplimiento a las instrucciones dadas por los facultativos, podrá concedérsele un nuevo plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato.

**No se iniciará la actividad del mercado, hasta la completa finalización de la adecuación del edificio, certificada así por los servicios municipales, y hasta la obtención de las oportunas autorizaciones administrativas necesarias para cada una de las actividades previstas.**

## **19.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

Se adjudicará el procedimiento de licitación abierto a la empresa que, en su conjunto haga la proposición más ventajosa, conforme a los siguientes criterios de valoración, pudiendo alcanzarse un resultado máximo de **100 puntos**.

Para la adjudicación del contrato se tendrán en cuenta los siguientes criterios, por el orden en que aparecen y con la ponderación que se indican:

### **19.1.- CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIO DE VALOR (HASTA 45 PUNTOS). (SOBRE 2)**

Se incluirán cuantos documentos sean precisos para acreditar las circunstancias a tener en cuenta para valorar los criterios de adjudicación señalados en el pliego distintos del económico, de acuerdo a lo indicado en el Pliego Técnico en relación a los criterios técnicos, que dependan de un juicio de valor.

En general, en la valoración de los diferentes subapartados relativos a criterios sometidos a juicio de valor, se tendrán en cuenta aspectos tales como:

- Adaptación de cada uno de los documentos al contenido solicitado.
- Grado de detalle y concreción de la documentación.
- Coherencia de todos los documentos.
- Particularización a la obra de adaptación que se licita.
- Buen conocimiento del entorno y justificación de la gestión del mercado, la problemática y de cualquier otro condicionante que afecte la gestión.
- Aportación de estudios específicos.

En el sobre de documentación técnica se incluirá la siguiente documentación, con el contenido exigido en el presente pliego:

- Memoria descriptiva del Mercado propuesto, que deberá cumplir lo indicado en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Memoria de las actividades propuestas o "*Plan de dinamización de actividades culturales Municipales*", descrita entre las condiciones del capítulo 07 del presente pliego.
- Justificación del cumplimiento del plazo (siempre máximo) de DOS MESES para el proyecto básico y de ejecución y de los TRES MESES para la ejecución de las obras de adaptación.
- Programa de gestión de residuos, para garantizar que no se genera una carga ni para los servicios de recogidas de basura municipales ni para los de limpieza.

#### **19.1.1.- Solución técnica.**

01.- Se valorará el grado de detalle y desarrollo del proyecto presentado, considerando





Ayuntamiento de Torremolinos

especialmente la estética del mercado en su conjunto y solución de integración en el entorno (máximo 3 puntos).

02.- También se valorará la mejora del ambiente interior con la incorporación de instalaciones que mejoren el edificio, tales como renovación del aire interior, aire acondicionado, iluminación, eliminación de ruidos. Valorándose además el estudio de dichas condiciones de forma natural (máximo 2 puntos).

03.- También se valorará el hecho de ejecutarse el cerramiento del patio interior (máximo 4 puntos).

04.- Se valorará el hecho de adaptarse el espacio de 70 m<sup>2</sup> en la planta alta sobre el módulo de acceso, para complementar servicios (máximo 4 puntos).

05.- Características constructivas y de diseño tanto exteriores como interiores del edificio (máximo 2 puntos).

06.- Aplicación de nuevas tecnologías (domótica, instalaciones inteligentes, sensores en las instalaciones, instalaciones especiales para minusválidos, invidentes, etc.) (máximo 2 puntos).

07- Características del sistema de seguridad que se proponga (máximo 2 puntos).

08.- Relación y adaptación del edificio al entorno, así como el enriquecimiento de los espacios públicos exteriores adyacentes y su mantenimiento (máximo 2 puntos).

09.- Aportación de soluciones justificadas al aparcamiento para los usuarios del mercado (máximo 4 puntos).

Todo hasta un máximo de 25 puntos.

19.1.2.- Programa de actividades que revitalicen la zona.- hasta un máximo de 20 puntos.

### 19.2.- CRITERIOS OBJETIVOS (HASTA 55 PUNTOS). (SOBRE 3)

La propuesta económica se sujetará a los modelos transcritos como Anexos de los pliegos, debiendo figurar como partida independiente el importe del IVA. Su presentación implica la aceptación incondicionada por el empresario de las Cláusulas del Pliego.

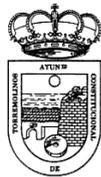
Además se deberá de incluir un calendario de actuaciones de la obra de adecuación, expresando fechas y contenido de las fases y actividades a ejecutar, y medios personales y materiales a utilizar, así como compromiso firmado por el licitador de llevar a cabo el proyecto de adecuación, según indique el Pliego Técnico.

En su caso, en este sobre se incluirán los documentos relativos a los criterios de valoración distintos del precio que se evalúen mediante fórmulas, según se indique en el Pliego Técnico

#### **19.2.1.- Mejora del canon ofertado por el adjudicatario. Se valorará hasta un máximo de 05 puntos.**

El importe del canon declarado es de 6.000 € (SEIS MIL EUROS) anual, siendo que se valorará el aumento sobre esta cifra anual, valorando proporcionalmente de **0 a 05 puntos**, dándose la





Ayuntamiento de Torremolinos

mayor puntuación a la mejor oferta económica, a la mayor alza ofertada, y valorándose el resto de ofertas mediante la siguiente fórmula (redondeando a dos decimales).

$$P_i = \frac{OL \times \text{puntuación máxima}}{MA}$$

Siendo: Pi = Puntuación otorgada al licitador/a  
MA = Mayor Alza de todas las presentadas  
OL = Oferta del Licitador/a que se valora  
Alza = mejor oferta económica – canon mínimo exigido (tipo de licitación)

### 19.2.2.- Inversión prevista en la ejecución de la terminación y adecuación del edificio del mercado (de 0 a 40 puntos).

El importe mínimo estimado con destino a la ejecución de cada mejora en la adecuación del edificio al mercado, se considerará a efectos de referencia de la calidad de la propuesta presentada, considerándose insuficiente y no válidos los compromisos de mejoras que no se encuentren descritos, medidos, **presupuestados y suscritos por técnico competente**.

La adjudicación de cada puntuación se realizará concediendo la mayor puntuación a aquella inversión de mayor valor (presupuestado y certificado por técnico competente) y para el resto por aplicación de una regla de tres simple.

Se valorará proporcionalmente de 0 a 40 puntos, dándose la mayor puntuación a la oferta que comprometa un mayor presupuesto de ejecución material en la adecuación del edificio a mercado gourmet, valorándose el resto mediante regla de tres simple directa (con dos decimales).

Mejor oferta = 40 puntos

Puntos del resto de licitadores = (oferta de inversión \* 40 puntos) / mejor oferta de inversión

### 19.2.3 – Mejor plazo de ejecución.- Se valorará hasta un máximo de 10 puntos.

Se valorará hasta un máximo de **10 puntos** para la oferta que garantiza la puesta en marcha del mercado, entendiéndose como tal la puesta en servicio y el inicio de la actividad comercial en un plazo menor de tiempo, el resto de manera proporcional según cuadro. En especial se valorará en este sentido las previsiones que los licitadores realicen para el cumplimiento de los plazos, para ello deberá adjuntar, de forma detallada y con claridad y precisión:

- Calendario de actuaciones, expresando la fecha y contenido de la actividad o tramo de actividad, así como el porcentaje que esta supone respecto al volumen total de los trabajos de adecuación de local. Las diversas actividades se representarán gráficamente en un gráfico de barras tipo Gantt o un diagrama de precedencias tipo Pert o similar.
- Medios personales y materiales a utilizar en el trabajo a ejecutar: Relación detallada de los medios personales y materiales y su dedicación a cada una de las fases y actividades descritas en el calendario de actuaciones. Los licitadores que no presenten el diagrama documentado de trabajo ajustado a las prescripciones exigidas obtendrán una puntuación de 0 puntos.

Compromiso firmado por parte del licitador de llevar a cabo en la ejecución de la obra que nos atañe mediante la siguiente reducción del plazo:

Pag 11 de 12





Ayuntamiento de Torremolinos

<b>OPCIÓN N°1:</b>	Reducción de hasta 30 días en total	10,00 puntos
<b>OPCIÓN N°2:</b>	Reducción de hasta 15 días en total	5,00 puntos
<b>OPCIÓN N°3:</b>	Sin reducción	0,00 puntos

Nota:

Las opciones no son acumulables, y solo se deberá seleccionar una de ellas, en caso de que un licitador seleccionara por error varias de estas opciones, solo se tendrá en consideración la que suponga mayor puntuación.

En Torremolinos, fechado y firmado electrónicamente.  
Arquitecto Técnico Municipal

Fdo.: Joaquín Lorenzo Vista

