



SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

Unitat emissora:	DEPARTAMENT DE SANITAT, CONSUM, MERCATS I FIRES	Codi orgànic
Núm. d'expedient:		04.02.08.00
Assumpte:	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL DEL MERCAT MUNICIPAL DE LLEVANT	

ANTECEDENTS

1. La gestió del Mercat de Llevant, des de la seva creació, per acord plenari de data 28 de maig de 1986, ha estat seguint un model de gestió directa municipal, ocupant-se l'Ajuntament de tots els serveis de neteja, manteniment, etc., ubicant-se a un immoble d'íntegra propietat municipal. Aquest acord plenari regí la subhasta per a les concessions administratives, individualitzades, per 35 anys, de l'ús, gaudi i explotació dels llocs i locals del mercat municipal de Llevant, ubicat al carrer Manuel Azaña número 48 de Palma. Finalitzaven dites concessions en data 31-12-21.

2. Mitjançant acord plenari municipal de 28-12-2000 es va aprovar la proposta de reforma i remodelació formulada per l'Associació de Comerciants del Mercat de Llevant amb CIF G07219884 consistent, essencialment, en la reconversió d'una sèrie de parades per a ser destinades com a gran superfície d'una activitat de supermercat. Mitjançant Decret de Batlia núm. 01482 de data 06-02-2001 es concretaren les parades eliminades, traspassos de titularitat i altres circumstàncies al servei de l'esmentada remodelació, i així passà l'entitat DISTRIBUCIONS MERCAT S.A. amb CIF A57017220 (SUPERMERCATS SYP) a ocupar i explotar el supermercat de la nova gran superfície creada amb dita reordenació.

3. Mitjançant acord de Junta de Govern de Palma de 20-12-21, es va aprovar la continuïtat de dites concessions individuals en favor dels seus titulars per un termini addicional d'un any; i mitjançant acord de 16-11-22 s'acordà la seva continuïtat fins a 31-12-23.

4. Mitjançant acord de Junta de Govern de data 20-12-2023 es va acordar la continuïtat temporal de les concessions individuals que vencien en data 31-12-23, fins a l'efectiva adjudicació i formalització del nou contracte de concessió del servei de gestió global de mercat. Dita continuïtat es subjecta a un límit màxim de un any a partir de 31-12-24.

5. Vista que amb la modificació de l'article 26.1.b) de la LRBRL efectuada per l'apartat nou de l'article primer de la LRSAL, els mercats municipals ja no figuren entre els serveis que obligatòriament han de prestar els municipis de més de 5.000 habitants.

Igualment, amb la modificació de l'article 86 de la LRBRL efectuada per l'apartat vint-i-tres de l'article primer de la LRSAL, els mercats han deixat de ser activitats i serveis reservats en favor de les entitats locals.

6. Malgrat l'exposat anteriorment, els Ajuntaments poden continuar prestant aquest servei de mercat minorista permanent de proveïments, amb concurrència amb la iniciativa privada i ja no en règim de monopoli.





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

7. Atesa la necessitat de continuar-se prestant l'activitat de mercat municipal de Llevant mitjançant una gestió indirecta que es revela com la més eficaç, ateses les experiències de la resta de mercats municipals permanents, sense comprometre els principis d'estabilitat pressupostària de la Corporació, no havent d'assumir cap despesa, i essent explotada l'activitat al risc i ventura del concessionari, i condicionant-se la concessió a l'execució, a càrrec del concessionari, d'inversions per a la modernització del mercat.

CONTINGUT DE LA MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

En compliment dels arts. 28 i 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant, LCSP), i l'art. 73 del RD 1098/2001, de 12 d'octubre, que aprova el reglament de la Llei de contractes de les administracions públiques (en endavant, RLCAP), es redacta la present memòria als efectes de justificar la naturalesa i extensió de les necessitats que es pretenen cobrir mitjançant la licitació de la concessió demanial per a la remodelació i explotació del mercat de Llevant, mitjançant concurs, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per satisfer-les.

1.- Objecte de la concessió demanial: necessitat, idoneïtat i eficiència.

El present Projecte de Concessió té per objecte l'atorgament per l'Ajuntament de Palma d'una **concessió administrativa d'ús privatiu de béns de domini públic a un tercer perquè assumeixi la remodelació i l'explotació del MERCAT MINORISTA MUNICIPAL PERMANENT DE LLEVANT, ubicat en C/ Manuel Azaña, 48 07006 Palma, presentant a l'Ajuntament un concret projecte d'inversió i proposta d'explotació i gestió del servei.**

Disposa l'art. 96, apartats 1 i 2, de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques que el procediment per a l'atorgament de concessions sobre béns de domini públic en règim de concurrència podrà iniciar-se d'ofici, per a la qual cosa l'òrgan competent caldrà **justificar la seva necessitat o conveniència pel al compliment dels fins públics** que li competeixen; que el bé ha de continuar essent de domini públic; i la procedència, si s'escau, de l'adjudicació directa.

Entre les **condicions particulars** de la concessió preveu l'art. 93.5, en connexió amb 92.7, de l'esmentada Llei 33/2003, el **règim d'ús dels béns, el règim econòmic a què queda subjecta la concessió**, i altres extrems.

Atenent a les especialitats contingudes al Reglament de Béns de les Entitats Locals (abreujadament RBEELL, aprovat mitjançant RD 1372/1986, de 13 de juny), el seu art. 84 afegeix que el **Projecte de Concessió** contindrà, entre altres dades i documents com els plecs reguladors, l'oportuna Memòria justificativa i Pressupost.

Correspon a la Capsalia del Departament de Sanitat, Consum, Mercats i Fires lliurar la present **Memòria justificativa i Estudi de Viabilitat del Projecte de Concessió**, per a la seva incorporació a l'expedient que s'elevi per a aprovació per l'òrgan competent.





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

1.1.-LA COMPETÈNCIA MUNICIPAL EN MATÈRIA DE MERCATS:

L'art. 4 del RBEELL, cita expressament als mercats, en tant béns directament destinats a la prestació de serveis públics o administratius, definint-los com a **béns de servei públic**, destinats directament al compliment de fins públics de responsabilitat de les Entitats Locals.

L'apartat 2 de l'article 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local (abreujadament LBRL), després de la modificació operada per Llei 27/2013, de 27 de desembre, de Racionalització i Sostenibilitat de l'Administració Local, manté en el llistat de matèries sobre les quals, **en tot cas, el municipi exercirà competències pròpies** les "fires, proveïments, mercats, llotges i comerç ambulant" – lletra "i" de dit article 25.2)-.

I l'apartat 1 d'aquest mateix article 25 LBRL faculta als municipis per, en l'àmbit de les seves competències, promoure activitats i prestar els serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal.

El concepte doctrinal del servei públic local el caracteritza com a una activitat de prestacions que proporcionen utilitats als usuaris, **sota criteris de generalitat, universalitat, igualtat i no discriminació, en condicions de continuïtat i regularitat,** i declarada per la legislació com a servei públic o assumida per l'entitat local en l'àmbit de les seves competències.

Sens dubte, els mercats municipals permanents de proveïments, amb caràcter de mercats minoristes, constitueixen un servei públic en què concorren els elements de la definició anterior, que contribueix a satisfer les necessitats de la comunitat veïnal; servei que, a més, s'enquadra en les competències pròpies dels municipis en matèria de fires, proveïments, mercats, llotges i comerç ambulant. **De tot això es dedueix que, conformement als apartats 1 i 2 de l'art. 25 LBRL, l'Ajuntament està facultat per continuar prestant el tradicional servei de mercats municipals permanents.**

Amb la modificació de l'article 26.1.b) de la LRBRL efectuada per l'apartat nou de l'article primer de la LRSAL, els mercats municipals ja no figuren entre els serveis que obligatòriament han de prestar els municipis de més de 5.000 habitants.

Igualment, amb la modificació de l'article 86 de la LRBRL efectuada per l'apartat vint-i-tres de l'article primer de la LRSAL, els mercats han deixat de ser activitats i serveis reservats en favor de les entitats locals, les quals poden continuar prestant aquest servei de mercat minorista permanent de proveïments, amb concurrència amb la iniciativa privada i ja no en règim de monopoli.

A més, la prestació del servei de mercat minorista permanent de proveïments, mentre que es refereix a una matèria sobre la qual els municipis exerceixen competències pròpies, tampoc requereix del compliment de requisits establerts en l'article 7.4 de la LBRL, en la nova redacció donada per LRSAL, relatiu essencialment a acreditar l'absència de duplicitats en la prestació del servei públic.

En qualsevol cas, aquest servei públic local que continua prestant l'Ajuntament de





Palma en l'àmbit de les seves competències **haurà de gestionar-se de la forma més sostenible i eficient d'entre els mecanismes de gestió directa i de gestió indirecta** que enumera l'art. 85 LBRL. Afegeix l'art. 86.1 LBRL, que els ens locals podran exercir la iniciativa pública per al desenvolupament d'activitats econòmiques sempre que **no comprometi els objectius d'estabilitat pressupostària i de sostenibilitat financera en l'exercici de les seves competències.**

1.2.- LLEI 11/2014, de 15 d'octubre, DE COMERÇ DE LES ILLES BALEARS

L'article 12 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de Comerç de les Illes Balears estableix que els mercats municipals i mercats ambulants no tenen en cap cas la consideració de "gran establiment comercial", encara que superin les superfícies assenyalades a l'apartat 1 del precepte (superfície útil per a exposició i venda superior a 700 mts quadrats, pel que fa a l'illa de Mallorca), fent una remissió, amb caràcter general, a les competències municipals respecte als mateixos.

1.3.- PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MALLORCA (PECMa)

En tot aquest context, les previsions contingudes en el PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MALLORCA (PECMa), aprovat definitivament mitjançant acord plenari del Consell Insular de Mallorca de data 01-04-2019, publicat en BOIB núm 63 de data 09-05-19, que dedica el seu títol VIII (arts 83 i 84) a la "**Revitalització de mercats municipals i llotges**":

En primer lloc, l'art. 13.1 PECMa, amb caràcter de Norma d'Aplicació Plena (AP), **defineix un Mercat Municipal (EC MM) com aquell equipament comercial conformat per varis establiments comercials destinats preferentment a la venda de productes frescs. La seva titularitat és municipal, sota diferents formes de gestió, i el seu funcionament està regulat, normalment, per ordenances municipals.**

Així, l'art. 83, amb caràcter de Norma d'Eficàcia Directiva (ED), disposa al seu apartat 1 que **els mercats municipals han de constituir elements vertebradors de la trama urbana comercial**, motiu pel qual han de ser reforçats des de l'ordenació urbanística municipal.

Afegeix l'apartat 2 del mateix precepte que, amb la finalitat d'enfortir el seu paper, els Ajuntaments promouran la **consolidació de centres comercials urbans en torn dels mercats municipals**; assumiran un paper actiu per a la creació i desenvolupament de figures de gestió de centres comercials urbans en les que **els mercats municipals deuen tenir un paper principal**; i promouran la urbanització dels seus entorns, prioritzant la peatonització, ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'una xarxa d'aparcaments d'alta rotació en la proximitat dels mercats municipals.

Disposa l'art. 84 PECMa, amb caràcter de Norma d'Aplicació Plena (AP), que els Ajuntaments promouran la millora dels mercats municipals i llotges amb mesures com:

- Desenvolupament d'accions de rehabilitació energètica i de millora de l'accessibilitat física d'aquests edificis.





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

- Impuls de figures de gestió per la realització d'accions de dinamització i fidelització comercial.
- Facilitant la introducció del **producte local i de proximitat**.
- Impulsant el paper d'aquests centres com a **equipaments comercials de barri** incorporant serveis d'interès per la comunitat com ludoteques, oficines bancàries, oficines postals, centres cívics i altres espais comunitaris.
- Adequant els reglaments de funcionament, mantenint en qualsevol cas l'esperit comercial d'aquests equipaments, a fi de permetre:
 - La inclusió d'establiments que actuïn com a dinamitzadors comercials i que complementin el producte fresc ofert.
 - La incorporació d'establiments d'hostaleria, amb una limitació màxima del 30% de la superfície per no alterar el seu caràcter.

2.- DESCRIPCIÓ DE LES INSTAL·LACIONS DEL MERCAT MUNICIPAL DE LLEVANT

A.-UBICACIÓ

El Mercat municipal permanent de Llevant, ubicat al carrer Manuel Azaña 48 de Palma, té unes **dimensions relativament petites, la qual cosa afecta a la seva gestió**: ocupa una parcel·la, de titularitat municipal, **de 3.573 mts quadrats de superfície, incloent-se 1.258 mts quadrats d'aparcament**.

És un edifici independent. No és un edifici històric-artístic ni és d'especial protecció.

Dins la superfície construïda hi ha espais per cambres, instal·lacions tècniques, moll de càrrega i descàrrega, etc. ; i una superfície comercial ocupant 1.637 mts quadrats.

I, dins aquesta superfície comercial, cal ressaltar en primer lloc **la importància del supermercat**, actualment explotat per CECOSA (supermercat EROSKI), que té un paper fonamental com a **dinamitzador del conjunt del mercat**.

Hi han uns pocs llocs de venda d'alimentació (activitats de carnisseria, peixateria, fruita i verdura) a la part interior, just devora el supermercat, ascendint el total de la superfície comercial interior i d'alimentació a 990 mts quadrats; mentre que en torn a un pati exterior hi han locals de productes i serves no alimentaris amb un superfície comercial de 352 mts quadrats. La superfície dels llocs de venda ascendeix així a 1.342 mts quadrats. Afegint 295 mts quadrats de superfície d'accés públic, la superfície comercial ascendeix als 1.637 mts quadrats assenyalats.

Tots els llocs de venda estan en planta única, amb tots els accessos a l'altura del carrer.

Estaran afectats a la concessió els béns de domini públic compresos en l'àmbit físic de la parcel·la cadastral del mercat de Llevant 1097204DD7719G, de titularitat municipal, de 3.573 mts quadrats de superfície, incloent-se 1.258 mts quadrats d'aparcament, expressament inclosos en l'àmbit de la concessió.





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

B.-ANTIGUITAT DE LES INSTAL·LACIONS DEL MERCAT

Sense perjudici de la remodelació de 2000-2001, les actuals instal·lacions del mercat són bàsicament de l'any 1986. Es considera que necessiten modernitzacions per a adaptar-se a les demandes dels consumidors.

C-MOBILITAT

Existeix accessibilitat al mercat mitjançant transport col·lectiu públic (bus).

Pel que fa a l'accés amb vehicle privat, hi ha un **aparcament de superfície de 1.258 mts quadrats, el qual, contemplant-se a la nova concessió la possibilitat de controlar el seu accés per a clients, és un element afavoridor de l'afluència de públic al mercat.**

D-ACCESSIBILITAT

Tots els llocs comercials del mercat estan situats en planta única, sense desnivells interns. No obstant, una de les dues entrades, la de Manuel Azaña, amb una escalinata de 9 graons, no es considera accessible si no s'incorpora un elevador; i l'altra és directament accessible des de l'aparcament públic, però s'ha de visibilitzar i cal adaptar amb un passamans la rampa existent per superar un desnivell existent des de Manuel Azaña cap a l'entrada de l'aparcament. Tot això requereix una subsanació.

E.- DIMENSIONS DEL MERCAT

Núm. total de llocs de venda actuals: 21 llocs,
dels quals un és un supermercat ocupant uns 500 mts quadrats.

Estructura comercial indicativa:

superfície llocs de venda interiors:	990 mts quadrats
superfície llocs de venda exteriors:	352 mts quadrats
Total superfície de llocs de venda:	1.342 mts quadrats
Superfície d'accés públic:	295 mts quadrats
<u>Superfície comercial:</u>	<u>1.637 mts quadrats</u>
Superfície instal·lacions auxiliars: (zones d'accés restringit al públic: cambres de conservació, instal·lacions tècniques, etc)	678 mts quadrats
Superfície del mercat:	2.315 mts quadrats
Superfície de l'aparcament:	1.258 mts quadrats
Superfície de la parcel·la cadastral:	3.573 mts quadrats

F- INSTAL·LACIONS AUXILIARS

El mercat compta amb :

Magatzems per als venedors en zona independent:	NO
Cambres de conservació/refrigeració en zona independent:	SÍ
Vestuaris:	SÍ
Molls de descàrrega interiors:	SÍ
Accessos independents per als productes:	SÍ





SIGNAT PER
 ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
 CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
 MERCATS I FIRES
 8/8/2024

Aparcament públic amb accés directe: SÍ

G.- SERVEIS ADDICIONALS

Bars/cafeteries:	SÍ
Sala d'exposicions o d'activitats culturals	NO
Ludoteca o guarderia; Sala de Lactància	NO

H.- SUPERMERCAT A L'INTERIOR DEL MERCAT MUNICIPAL

Existeix un supermercat a l'interior del mercat municipal, que té un paper fonamental com a **dinamitzador del conjunt del mercat**.

3.- No divisió en lots:

La no divisió en lots es justifica atenent essencialment a raons de sinèrgia i coordinació derivades de l'objecte del contracte, comprenent obres de remodelació i l'explotació del mercat, tota la qual cosa, per raons d'eficàcia i eficiència, ha de ser organitzat amb unitat i independència funcional. Dita unitat funcional no és susceptible de divisió.

Pel contrari, la realització independent del conjunt de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte, a executar per una pluralitat de contractistes diferents, dificultaria la correcta execució del mateix des d'un punt de vista tècnic, veient-se impossibilitada la **imprescindible coordinació** entre el **projecte d'inversió** que proposi l'adjudicatari, preveient concretes obres de remodelació a implementar, incloent una concreta distribució de la superfície comercial; i tots els aspectes organitzatius en relació a línies de venda, estratègia comercial i funcionament del mercat que contempli el propi adjudicatari en el seu **projecte d'explotació**.

Tal coordinació entre projecte d'inversió i projecte d'explotació és precisament una de les finalitats preteses amb la licitació de la present concessió demanial.

4.- La durada de la concessió demanial:

La durada de la concessió demanial per a les obres i explotació del mercat de Llevant s'atorgarà **per temps determinat**, conformement amb l'art. 93.3 de la Llei 33/2003, de Patrimoni de les Administracions Públiques, que estableix un termini màxim de 75 anys, llevat que se n'estableixi un altre menor en normes especials que resultin d'aplicació.

La durada de la concessió demanial atindrà al **termini d'amortització de les obres proposades pel licitador** que resulti adjudicatari; amortització que correspongui a la depreciació efectiva que sofreixi dita inversió per funcionament, ús, gaudi o obsolescència.

Dit termini estarà comprès entre 20 anys com a mínim, i 40 anys com a màxim, ja que es considerarà que la depreciació és efectiva quan sigui el resultat d'aplicar al cost de les obres i inversions proposades per l'adjudicatari algun dels següents coeficients prevists per a edificis i altres construccions a les taules de períodes i coeficients del Ministeri d'Hisenda (Ordre HFP/1359/2023, de 19 de diciembre) per a edificis i altres construccions:





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

1r El coeficient d'amortització lineal màxim: es preveu per edificis, en dita taula, un 5% anual màxim, amb un subsegüent període mínim d'amortització de 20 anys.

2n El coeficient d'amortització lineal mínim, un 2,5 % anual, el qual deriva del període màxim d'amortització previst per edificis en dita taula: 40 anys.

3r Qualsevol altre coeficient d'amortització lineal comprès entre els dos anteriorment esmentats.

El licitador formularà, juntament amb el pressupost del seu Projecte d'Inversió, una proposta de concreta durada de la concessió, entre els esmentats períodes mínim (20 anys) i màxim (40 anys), perquè, en funció de la seva efectiva previsió de fluxos de caixa, procedeixin a amortitzar la inversió exigida com a condició per a la concessió demanial.

La licitació es referirà així a la millora en la inversió a fer en el domini públic a ocupar, i a la reducció en el concret termini de la concessió que es proposi, dins els referits períodes mínim i màxim. Tot això en els termes recollits als Criteris d'Adjudicació del Contracte.

5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL PER A L'ADJUDICACIÓ DEL PROJECTE D'OBRA DE MODERNITZACIÓ I EXPLOTACIÓ DEL MERCAT DE LLEVANT

El Projecte de concessió té per objecte l'atorgament per l'Ajuntament de Palma d'una **concessió administrativa d'ús privatiu de béns de domini públic** (concessió demanial) a un tercer perquè assumeixi la remodelació i l'explotació del MERCAT MINORISTA MUNICIPAL PERMANENT DE LLEVANT, ubicat en C/ Manuel Azaña, 48 07006 Palma, presentant a l'Ajuntament una concreta proposta o projecte d'inversió i d'explotació i gestió del servei.

5.1.1.-Justificació de la concessió demanial:

Atesa la necessitat de continuar-se prestant l'activitat de mercat municipal de Llevant mitjançant una gestió indirecta que es revela com la més eficaç, ateses les experiències de la resta de mercats municipals permanents, sense comprometre els principis d'estabilitat pressupostària de la Corporació, no havent d'assumir cap despesa, i essent explotada l'activitat al risc i ventura del concessionari, i condicionant-se la concessió a l'execució, a càrrec del concessionari, d'inversions per a la modernització del mercat.

Els licitadors hauran de presentar un projecte d'inversió amb la deguda coherència amb el seu projecte d'explotació i gestió; el seu estudi de viabilitat; i la seva proposta de durada de la concessió, pel que fa a l'amortització de les inversions.

Aquestes finalitats d'interès general de la concessió justifiquen especials requisits de solvència econòmica i professional del concessionari.





La concessió demanial per a l'explotació global ofereix al concessionari la possibilitat d'una **correlació d'ingressos i despeses**, per a afrontar el normal funcionament del mercat, més àgil, directa i immediata que la que pot oferir una gestió directa municipal.

5.1.2.- Règim d'ús dels béns demanials. Inversions i altres condicions particulars a què es subjecta l'atorgament de la concessió (art. 93.5, en connexió amb 92.7, de la Llei 33/2003, de Patrimoni de les Administracions Públiques):

L'ús privatiu sobre els béns de domini públic del Mercat de Llevant s'atorga conformement al seu ús normal com a mercat de titularitat i competència municipal, amb subjecció als termes i condicions generals prevists al present Plec de Prescripcions Tècniques i d'acord amb les previsions contingudes a la legislació patrimonial, continguda essencialment en la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, en connexió amb la Secció 1ª del Capítol IV del Títol I del Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat mitjançant RD 1372/1986, de 13 de juny.

Tindrà dret l'adjudicatari a l'explotació de la concessió, al seu risc i ventura, mitjançant l'exercici de l'activitat de mercat minorista municipal, podent explotar per si mateix o mitjançant tercers la superfície destinada a venda al públic, amb subjecció als termes i condicions prevists al Plec de Prescripcions Tècniques.

L'ús normal al que està afectat el mercat municipal permanent s'ajusta a criteris de generalitat, universalitat, igualtat i no discriminació, en condicions de continuïtat i regularitat, subjectant-se al règim jurídic contingut al **Reglament de Serveis de Consum i Mercats minoristes municipals** (abreujadament RSCMMM, aprovat inicialment mitjançant acord plenari de data 19-03-03 que, en absència d'al·legacions, va esdevenir definitiu i fou publicat en BOIB núm. 103 de data 19-07-03).

Conformement amb les previsions contingudes a l'art. 93.4 LPAAPP, s'atorga la concessió amb la contraprestació de dur a terme l'adjudicatari obres de modernització integral del mercat de Llevant, incloent obra civil, instal·lacions i equipaments comuns per un normal funcionament de l'activitat de mercat amb subjecció a la normativa vigent.

Amb la deguda coherència amb la seva **Proposta d'Explotació i Gestió**, els licitadors presentaran la documentació tècnica del **Projecte Bàsic i Projecte preliminar d'Activitat** que proposin, incloent necessàriament l'oportú pressupost desglossat en capítols, ateses les especialitats per a la concessió demanial previstes en l'art. 87 RBEELL.

D'acord amb les previsions contingudes a l'art. 85 del citat Reglament, l'Ajuntament elegirà, conformement amb les bases de la licitació, el projecte que sigui més convenient als interessos públics, podent introduir, si s'escau, les modificacions que es considerin oportunes.

Les obres que proposi el licitador tindran un caràcter integral per l'adequat exercici de l'activitat de mercat, i comprendran no només dels elements estructurals, sinó també la





concreta distribució interior i instal·lacions comercials comuns, d'acord amb el seu Projecte de Gestió i Explotació.

En tot cas, el **Projecte Bàsic i Projecte preliminar d'Activitat** que es proposin necessàriament han de contemplar les **inversions mínimes, per un import de 1.454.000 euros en elements estructurals de coberta, façana i aparcament**, detallades a l'Avantprojecte Tècnic lliurat pel Departament municipal d'Infraestructures i Accessibilitat, que s'adjunta com a Annex al Plec de Prescripcions Tècniques.

5.1.3- Règim econòmic a què queda subjecta la concessió: no exacció de tarifes o prestacions patrimonials de caràcter públic; ni finançament municipal als serveis i inversions objecte de la concessió.

Conformement amb l'art. 93.5, en connexió amb 92.7 LPAP, i pel que fa al règim econòmic a què queda subjecta la concessió, es disposa, pel que fa a l'explotació de les instal·lacions del mercat de Llevant pel concessionari que la mateixa serà **al seu risc i ventura**.

El concessionari únicament podrà percebre contraprestacions **en règim de Dret Privat**, amb ocasió, essencialment, de la cessió a tercers, a títol onerós, de les superfícies delimitades per l'explotador com a concretes parades o llocs de venda; i/o amb ocasió de la comercialització de productes al públic directament pel concessionari. Tot això en els termes prevists al Plec de Prescripcions Tècniques i Projecte d'Explotació i Gestió del licitador que resulti adjudicatari.

En cap cas contempla el present contracte contraprestacions econòmiques pactades amb l'Administració municipal contractant, tals com tarifes o altres prestacions patrimonials de caràcter públic, així com tampoc aportacions econòmiques municipals, ni aportació tampoc de mitjans auxiliars, per a contribuir al finançament de l'explotació del servei ni realització de les inversions que corresponguin a l'adjudicatari conformement amb el Plec de Prescripcions Tècniques.

5.2 Òrgan de contractació

Conforme al previst al punt 4 de la disposició addicional segona de la LCSP, l'òrgan de contractació competent per a l'adjudicació del present contracte és la Junta de Govern Local de Palma .

5.3 Justificació de la competència exercida

En aplicació de la disposició addicional segona, apartat 11 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, la competència relativa a l'adjudicació de concessions demaniales recau en la Junta de Govern Local.

Dins l'àmbit d'estructura administrativa de l'Ajuntament de Palma, el Decret de batlia núm. 793, de 18 de gener (BOIB núm.11, de 23 de gener de 2024), que modifica el Decret de batlia núm. 202317617, de 29 de setembre de 2023, d'organització dels





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

serveis administratius de l'Ajuntament de Palma, determina al punt g) del paràgraf IV.4.C.2.1. Govern Interior que al departament de govern interior li pertoca:
“Proposar a l'òrgan competent l'aprovació dels expedients de concessions i autoritzacions municipals a béns de domini públic (DA 2a. 10 LCSP).

6.- TIPUS DE CONTRACTE I RÈGIM JURÍDIC

6.1 Qualificació del contracte

El contracte a què es refereix el plec té naturalesa patrimonial, de concessió demanial d'acord amb el que estableix l'article 78.1 del Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, Reglament de béns de les entitats locals i els articles 86.3, 91, 93 i seg. de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.

6.2 Règim jurídic

La concessió a què es refereix aquest plec té caràcter de concessió administrativa d'us privatiu de béns de domini públic, conforme al que disposa l'article 86.3 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP) i article 78 del Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals (RBEL).

De conformitat amb allò establert a l'article 84.3 i a la disposició final segona de la LPAP, es regirà en primer terme pels preceptes de la LPAP indicats a la disposició final segona de la Llei que li són d'aplicació; així mateix i amb subjecció al marc normatiu anterior la concessió es regeix també per l'establert al RBEL.

En allò no establert pels preceptes indicats a la disposició final segona de la LPAP ni al RBEL, seran d'aplicació els preceptes que resultin d'aplicació de la normativa de contractació de les entitats locals, la qual es troba a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), així com a la seva normativa de desenvolupament, Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, i als capítols III i IV del Reial Decret 817/2009, de 8 de maig.

En allò no establert a la normativa anterior i a falta de normes especials que els sigui d'aplicació, regirà la resta de preceptes de la LPAP i les disposicions que la despleguen o complementen. De forma supletòria a tota la normativa anterior, s'aplicaran les normes generals del dret administratiu i a falta d'elles les normes del dret privat.

El seu atorgament s'efectuarà prèvia licitació, en règim de concurrència, tal com estableix l'article 78 del RBEL esmentat, així com l'art. 93.1 de la LPAP.





7. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE LA CONCESSIÓ

7.1.- Valoració de les repercussions del contracte en el compliment dels principis d'estabilitat pressupostària i estabilitat financera:

L'Ajuntament de Palma, amb càrrec als seus pressuposts, no abonarà cap preu al contractista, atès que, en virtut de la present concessió demanial, l'Ajuntament cedeix a una persona natural o jurídica l'ocupació i explotació de les instal·lacions del mercat, amb la contraprestació o condició de dur a terme obres i inversions de modernització integral del mateix. Aquest dret d'explotació de la concessió implica la transferència al concessionari del risc operacional.

Aquesta figura concessional es considera **la forma més sostenible i eficient de prestació del servei o activitat de mercat municipal permanent de Llevant, no compromentent els objectius municipals d'estabilitat pressupostària i de sostenibilitat financera, en no contemplar aportacions dineràries municipals, ni tampoc altres medis auxiliars.**

7.2.- Cànon de la concessió:

No s'estableix cap cànon a satisfer per part del concessionari, constituint la inversió en el projecte el cost econòmic de la concessió a canvi de la seva explotació durant tot el termini de durada de la concessió.

7.3.- El valor estimat de la concessió: l'import net de la xifra de negocis de la concessió.

Aplicant de manera supletòria les previsions de l'art. 101.1.b) LCSP 9/2017, conformement amb l'art. 78.2 RBEELL aprovat mitjançant RD 1372/1986, el valor estimat del present contracte de concessió demanial serà determinat a partir de **l'import net de la xifra de negocis, sense incloure IVA**, que s'estima que generarà l'empresa concessionària durant tota l'execució del contracte.

Afegeix l'apartat 2 de l'art. 101 LCSP 9/2017 que, amb caràcter general, en el càlcul del valor estimat d'un contracte s'han de tenir en compte, com a mínim, a més dels costos derivats de l'aplicació de les normatives laborals vigents, altres costos que es derivin de l'execució material dels serveis, les despeses generals d'estructura i el benefici industrial. Així mateix, s'han de tenir en compte:

- a) Qualsevol forma d'opció eventual i les pròrrogues eventuais del contracte.
- b) Quan s'hagi previst abonar primes o efectuar pagaments als candidats o licitadors, la seva quantia.
- c) En cas que, de conformitat amb el que disposa l'article 204, s'hagi previst en el plec de clàusules administratives particulars o en l'anunci de licitació la possibilitat que el contracte sigui modificat, s'ha de considerar valor estimat del contracte l'import màxim





que aquest pugui assolir, tenint en compte la totalitat de les modificacions a l'alça previstes.

Afegeix l'art. 101.3 LCSP 9/2017 que en el càlcul del valor estimat dels contractes de concessió de serveis es tindran en compte, quan sigui procedent, els següents conceptes:

- a) La renda procedent del pagament de taxes i multes pels usuaris de les obres o serveis, distintes de les recaptades en nom del poder adjudicador.
- b) Els pagaments o avantatges financers, qualsevol que sigui la seva forma, concedits al concessionari pel poder adjudicador o per qualsevol altra autoritat pública, inclosa la compensació pel compliment d'una obligació de servei públic i subvencions a la inversió pública.
- c) El valor dels subsidis o avantatges financers, qualsevol que sigui la seva forma, procedents de tercers a canvi de l'execució de la concessió.
- d) El preu de la venda de qualsevol actiu que formi part de la concessió
- e) El valor de tots els subministraments i serveis que el poder adjudicador posi a disposició del concessionari, sempre que siguin necessaris per a l'execució de les obres o la prestació de serveis.

Efectivament, es subratlla al Considerant 23 de la Directiva 2014/23/UE (abreujadament DC), que **“el càlcul del valor estimat de la concessió ha de referir-se al volum de negocis total de l'empresa concessionària en contrapartida de les obres i serveis objecte de la concessió, calculat pel poder o entitat adjudicador, exclòs l'IVA, durant la durada del contracte”**. I es comprova que les especificacions en relació a dit valor estimat de la concessió contingudes a l'art. 101 LCSP 9/2017 recullen les contingudes a l'art. 8 de la pròpia DC.

En primer lloc, cal assenyalar que l'expressió del Considerant 23 DC **“volum de negocis total de l'empresa concessionària en contrapartida de les obres i serveis objecte de la concessió, exclòs l'IVA, durant la durada del contracte”** condueix a haver d'estimar el **conjunt d'ingressos (principi de universalitat)** a percebre pel concessionari com a contrapartida per la gestió del servei. **Això inclou conceptes d'ingrés per arrendaments dels llocs de venda; per arrendament de magatzems i cambres frigorífiques; ingressos per quotes de repartiment de costos; ingressos per traspassos dels llocs de venda; i ingressos per serveis diversos com pot ser explotació de màquines d'expedició de menjar i begudes, expedició de bosses, publicitat, loteries i ingressos per altres eventuals serveis oferits en un mercat modern i eficient.**

S'ha partit de la xifra de negoci, **6.729.101,43 euros**, estimada pels 20 anys de durada mínima de la concessió, període determinat en l'**estudi de viabilitat realitzat (Estudi econòmic del Projecte de Concessió)** per poder amortitzar l'import mínim de la inversió a efectuar (1.464.345,51 euros, segons el Avantprojecte del Dep. d'Infraestructures contingut com Annex al PPT).





SIGNAT PER
 ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
 CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
 MERCATS I FIRES
 8/8/2024

6.729.101,43 € XIFRA TOTAL DE NEGOCIS= TOTAL FLUXOS D'EXPLOTACIÓ POSITIVUS
4.110.774,03 € TOTAL FLUXOS D'EXPLOTACIÓ NEGATIUS
2.618.327,41 € TOTAL FLUXOS D'EXPLOTACIÓ NETS

En dit estudi de viabilitat, sorgeix dit import de la xifra de negoci, **6.729.101,43 euros**, de sumar, durant 20 anys, els fluxos de caixa positius anuals, partint de 257.000 euros en l'any 1, a raó d'una taxa estimada del 2,5% d'inflació.

Cal assenyalar que resultaran d'aplicació les previsions contingudes a l'art. 36.6 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (RGLCAAPP), aprovat mitjançant RD1098/2001 en la redacció vigent donada mitjançant RD773/2015, respecte a obtenir l'anualitat mitja, en aquest cas de la **xifra de negoci del contracte**, dividint el seu import total entre el nombre de mesos del termini d'execució i multiplicant per 12 el quocient resultant. **Així, l'anualitat mitja del present contracte ascendeix a 336.455,07 euros més IVA (6.729.101,43 euros * 12/240), atenent als 20 anys de durada mínima de la concessió amb l'import mínim de la inversió a realitzar.**

Posteriorment, s'ha aplicat dita anualitat mitja a l'**eventual possible durada màxima del contracte, fins a 40 anys, en funció del projecte d'inversió i projecte d'exploració i gestió efectivament presentats pels licitadors, donant lloc així al següent valor estimat del contracte atenent, doncs, a totes les opcions eventuales:**

Valor estimat atenent a l'eventual possible durada màxima del contracte (40 anys), en funció del projecte d'inversió i projecte d'exploració i gestió efectivament presentats pels licitadors, no preveient-se cap pròrroga:	13.458.202,80 euros
(anualitat mitja de la xifra de negoci * 40 anys = 336.455,07_ euros * 40 anys)	
Valor estimat de les eventuales pròrrogues i modificacions: (no s'hi contempla cap, amb una durada màxima del contracte de fins a 40 anys)	0,00 euros
TOTAL VALOR ESTIMAT CONTRACTE:	13.458.202,80 euros

8.- JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT, TRAMITACIÓ I FORMA D'ADJUDICACIÓ DE L'EXPEDIENT:

8.1 Procediment i forma d'adjudicació.

Preveu l'art. 93 de la LPAP que l'atorgament de concessions sobre béns de domini públic s'efectuarà en règim de concurrència.

Disposa l'article 107.1 i 96 de la LPAP, que els contractes per a l'exploració dels béns patrimonials s'adjudicarà per concurs.





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

L'adjudicació de la present concessió es realitzarà prèvia licitació conforme estableix l'article 78.2 del Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el RBEL, que concretament disposa que "les concessions s'atorgaran prèvia licitació, d'acord amb els articles següents i la normativa reguladora de la contractació de les Corporacions locals".

Per tant, la LCSP 9/2017 s'aplica supletòriament per a la licitació de la present concessió demanial. Tot això conformement amb la clàusula 3ª del Plec de Clàusules Administratives Particulars.

El procediment s'efectuarà mitjançant medis electrònics, a través del Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Palma allotjat a la Plataforma de Contractació del Sector Públic, conformement amb les previsions contingudes a les DD.AA. 15, 16 i 17 de la LCSP 9/2017. Es substitueix la publicació al BOIB prevista a l'article 96.3 LPAP per l'anunci al Perfil del Contractant previst a l'art. 135 LCSP 9/2017, produint dit concret anunci els efectes de determinar el "dies a quo" respecte al còmput del termini per a la presentació d'ofertes.

Respecte al "dies ad quem", el termini per a la presentació d'ofertes inicialment previst a la legislació patrimonial és de 30 dies, d'acord amb el termini expressament establert per a les concessions demaniales en règim de concurrència a l'art. 96.3 LPAP; 30 dies que hauran de ser hàbils conformement amb l'art. 30.2 LPAC 39/2015.

No obstant, el termini de presentació de proposicions s'ha establert en tres mesos, en lloc dels 30 dies hàbils prevists a l'art. 96.3 LPAP, en connexió amb l'art. 30.2 LPAC 39/2015. Es justifica en raons d'especial complexitat tècnica en la preparació de la proposició, havent d'aportar els licitadors una solució arquitectònica proposada per a la modernització del mercat de Llevant, incloent un Projecte Bàsic i Projecte Preliminar d'Activitat, redactats per tècnic competent; així com un Projecte d'Explotació i Gestió del mercat.

9.- CONDICIONS D'APTITUD I CRITERIS DE CLASSIFICACIÓ I SOLVÈNCIA

9.1.- El Considerant 63 Directiva 2014/23/UE: Resulta adient recordar el Considerant 63 Directiva 2014/23/UE: L'elecció de criteris proporcionals, no discriminatoris i de selecció equitativa, i la seva aplicació als operadors econòmics és crucial per a l'accés efectiu dels mateixos a les oportunitats econòmiques relacionades amb les concessions. En particular, la possibilitat que un candidat faci ús de les capacitats d'altres entitats pot ser decisiva per permetre la participació de les PIMES. Per tant, cal establir que els criteris de selecció es refereixin exclusivament a la capacitat professional i tècnica i a la situació financera i econòmica dels operadors, i que estiguin relacionats amb el contingut del contracte, que es facin públics en l'anunci de concessió i que no puguin impedir, excepte en circumstàncies excepcionals, que un operador econòmic faci ús de la capacitat d'altres entitats, amb independència de la naturalesa jurídica dels seus vincles amb elles, si aquestes demostren al poder adjudicador o l'entitat adjudicadora que disposaran dels recursos necessaris.





SIGNAT PER

ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

En aquest sentit, l'art. 38.1 de la Directiva DC estableix, sobre aquestes condicions de participació relatives a capacitat professional o tècnica i sobre solvència econòmica i financera dels licitadors, que els requisits especificats a l'anunci de licitació **hauran de ser no discriminatoris i proporcionals a l'objecte de la concessió, tenint en compte l'objecte d'aquesta i la finalitat de garantir una competència o concurrència real.**

9.2.- La no exigència de Classificació: D'acord amb l'art. 77.1.c) de LCSP 9/2017, la classificació de l'empresari no serà exigible ni aplicable per a contractes diferents a obres i serveis.

La documentació requerida per a acreditar els requisits mínims de solvència econòmica i financera, així com tècnica o professional, vinculats a l'objecte del present contracte de concessió i proporcionals al mateix, serà l'establerta a l'apartat G del Quadre de Característiques Generals del Contracte, dins el Plec de Clàusules Administratives.

9.3- Solvència econòmica i financera:

Preveu l'apartat G2 del Quadre de Característiques Generals del Contracte, dins el Plec de Clàusules Administratives, que la solvència econòmica i financera s'haurà d'acreditar pels 2 mitjans següents, i necessàriament ambdós:

a) Volum anual de negocis de licitador en l'àmbit d'activitat a què es refereix el present contracte, corresponent a l'any de major volum de negocis dels darrers tres conclosos, el qual haurà de ser **al menys equivalent a 2 vegades el valor anual mig del contracte, és a dir, la xifra de 672.910,14 euros (2 * 336.455,07 euros anuals).**

b) En cap cas eventuals pèrdues acumulades podran disminuir per davall de la xifra de capital social el patrimoni net de l'empresa, al tancament del darrer exercici econòmic per al qual estigui vençuda l'obligació d'aprovar els comptes anuals.

Per a la verificació d'aquests dos criteris de solvència econòmica i financera especificats, s'hauran d'aportar els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil. Eventualment, els empresaris individuals no inscrits en el Registre Mercantil han d'acreditar el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

Establint l'art. 87.1.a) LCSP 9/2017, amb caràcter general, que correspon a l'òrgan de contractació l'elecció dels concrets mitjans d'acreditació de la solvència econòmica i financera de l'empresari d'entre els previst a dit precepte, ens trobam amb que el present contracte és una eina per a la prestació de l'activitat de mercat municipal permanent de Llevant, **amb unes importants necessitats d'inversió en la modernització del mateix**, a càrrec del concessionari, que justifiquen, per les finalitats d'interès general del contracte, haver d'exigir als Plecs especials requisits, com és un patrimoni net en tot cas igual o superior al capital social, així com un especial volum anual de negocis, com és 2 vegades el valor anual mig del contracte, en l'àmbit al qual es refereixi el contracte, en relació al millor exercici dins dels tres últims conclosos.

Es justifica la seva exigència en les previsions contingudes a l'art. 87.1.d) LCSP 9/2017 sobre assegurar la capacitat del contractista d'aportar els fons necessaris





per a la correcta execució del contracte en els supòsits de contractes de concessió d'obres i de serveis, o altres que incloguin en el seu objecte inversions rellevants que hagin de ser finançades pel contractista.

9.4.- Solvència tècnica o professional: D'acord amb l'art. 91 LCSP 9/2017, l'acreditació de la solvència professional o tècnica en contractes diferents dels d'obres, serveis o subministrament podrà realitzar-se pels documents i mitjans que s'indiquen a l'article 90 de la pròpia llei per al contracte de serveis. Dita possibilitat, no obstant, no impedeix acudir a altres mitjans, amb la deguda justificació.

En aquest sentit, la capacitat tècnica o professional del contractista ha de partir del seu "know how" acreditat en l'explotació d'un mercat o un centre comercial d'aquestes característiques, i/o en l'exercici d'una dilatada activitat empresarial en el sector de la distribució comercial que aporti coneixements tècnics, eficàcia, experiència i fiabilitat.

Es tracta d'assegurar que les empreses licitadores acreditin la seva professionalitat, habitualitat i experiència de gestió en el sector de la distribució comercial i gestió de centres comercials.

Pel que fa a la importància d'aquest "know how" en l'àmbit de la distribució comercial i gestió de centres comercials, cal subratllar que el mercat de Llevant, com altres mercats municipals, ha d'incorporar elements de comunicació potents; ha de professionalitzar les tasques de direcció i gerència; cal adequar-lo a la realitat del seu barri incorporant la interacció del comerç amb les necessitats socials del seu entorn; ha de ser referent i prescriptor en gastronomia i salut; la sostenibilitat ha de ser norma bàsica; ha de transformar les velles tradicions obsoletes –el "sempre s'ha fet així"– amb realitats de futur; nous horaris més adequats a la demanda actual; obrir-se a noves formes de venda i a noves maneres de presentar el producte.

I cal incorporar operadors potents i compromesos, amb marques que al carrer tenen una gran acceptació i que al mercats aportarien una complementaritat molt necessària. En definitiva, els mercats municipals s'han de convertir en un aparador necessari, còmode i útil per a les noves generacions de consumidors. Només així tindran continuïtat.

Així, estableix l'apartat G.3 del Quadre de Característiques Generals del Plec de Clàusules Administratives, que l'acreditació de que la finalitat o activitat de l'empresari té relació directe amb l'objecte del present contracte de concessió de serveis, i de que disposa d'una organització amb elements personals i materials suficients per a l'adequada execució del contracte, amb coneixements tècnics, eficàcia, experiència i fiabilitat, es podrà realitzar mitjançant algun dels mitjans següents, d'acord amb l'art. 91 LCSP 9/2017:

1.-Relació dels principals serveis realitzats **en els últims sis anys**, d'igual o similar naturalesa que els que constitueixen l'objecte de la present concessió, i que inclogui imports, dates i destinatari, públic o privat, dels mateixos.

Els serveis o treballs efectuats **s'acreditaran** mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan o autoritat competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic;





quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, mancament aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari, acompanyada dels documents obrant al seu poder que acreditin la realització de la prestació.

2.-Acreditació d'exercici d'activitat empresarial durant **al menys sis anys** en el sector de distribució comercial, mitjançant alta en epígrafs del Cens d'Obligats Tributaris (IAE), o altre registre públic competent, corresponents als codis següents, dins el grup G, de la **Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE)**, no apreciand-se patiment pel que fa a la competència efectiva per a l'adjudicació del contracte:

- codi 4617 "Intermediaris del comerç de productes alimentaris i begudes" I
- codi 4616.- Intermediaris del comerç de tèxtils, peces de vestir i calçat"
- codi 463 "Comerç a l'engròs de productes alimenticis i begudes"
- codi 464 "Comerç a l'engròs d'articles d'ús domèstic"
- codi 472 "Comerç al detall de productes alimenticis i begudes".
- codi 475 "Comerç al detall d'articles d'ús domèstic"
- codi 477 "Comerç al detall d'altres articles en establiments especialitzats"
- altres codis CNAE substancialment anàlegs en matèria de comerç.

Per a ambdós mitjans d'acreditació de la solvència tècnica o professional assenyalats, s'estableix com a requisit mínim el següent:

- l'import anual acumulat que l'empresari haurà d'acreditar com a executat durant l'any de major execució del període de 6 anys citat, en serveis o activitats en l'àmbit de l'objecte del contracte, haurà de ser igual o superior a **2 vegades el valor anual mig del contracte, és a dir, la xifra de 672.910,14 euros (2 * 336.455,07 euros anuals).**

Es tindran en compte les acreditacions dels serveis o activitats executats **més de tres anys abans** (àmbit temporal previst inicialment a l'art. 90.1.a, en connexió amb l'art. 91 LCSP 9/2017), **concretament en els últims sis anys**, per concorre la causa, prevista als mateixos preceptes legals esmentats, d'haver-se de garantir un especial nivell de competència o capacitat tècnica per a la correcta execució del contracte.

Tot aquestes especials exigències es justifiquen en la necessitat d'assegurar que les empreses licitadores tinguin la capacitat necessària per a executar el contracte amb un adequat nivell de qualitat, conformement amb l'art. 58 de la Directiva 2014/24/UE.

Els especials requisits d'experiència i fiabilitat que s'exigeixen a les empreses per a participar en la present licitació, dins el sector de la distribució comercial de productes essencialment alimentaris, àmbit especialment dinàmic, estan vinculats a l'objecte del contracte i són proporcionals a la durada i import econòmic del mateix.

10. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LA CONCESSIÓ.

10.1.-Consideracions generals:

Conformement amb les previsions contingudes a l'art. 93.4 LPAP, s'atorga la concessió demanial amb **la contraprestació o condició** de dur a terme l'adjudicatari obres de





modernització integral del mercat de Llevant, incloent obra civil, instal·lacions i equipaments comuns per un normal funcionament de l'activitat de mercat amb subjecció a la normativa vigent.

Estableix l'art. 96.5 LPAP: "Per a decidir sobre l'atorgament de la concessió o autorització, s'atindrà **el major interès i utilitat pública de la utilització o aprofitament sol·licitat**, que es valoraran en funció dels criteris especificats en els plecs de condicions"

Afegeix l'art. 85 RBEL: "En el cas que s'hagués convocat concurs de projectes, la Corporació triarà, conformement a les bases d'aquest, **el que fos més convenient als interessos públics**, i podrà introduir les modificacions que considerés oportunes."

Els licitadors hauran de presentar un projecte d'inversió amb coherència amb la seva proposta d'explotació i gestió del servei.

Les circumstàncies a considerar són, essencialment, les següents:

-cal defensar els interessos municipals exigint determinats mínims d'inversió estructural a fer en l'immoble, completament detallats com a Avantprojecte d'Adequació del mercat, lliurat pel Departament d'Infraestructures i Accessibilitat.

-cal admetre un marge en favor dels licitadors per les instal·lacions interiors comunes i superfície comercial, a determinar per ells mateixos amb coherència amb la seva concreta Proposta d'Explotació i Gestió.

-la inversió total a executar depèn de la Proposta d'Explotació i Gestió que contemplin els licitadors: el projecte bàsic d'inversió que proposin s'ajustarà al seu projecte d'explotació. A ells, com a professionals del sector, els hi correspon presentar així el projecte d'inversió i fixar la xifra d'inversió efectiva a realitzar; preveure els seus fluxos futurs d'ingressos i despeses en l'explotació del servei de mercat, i determinar així, sol·licitant-lo en la seva oferta, el temps efectiu necessari per a amortitzar les inversions exigides, amb un benefici normal.

Tot això sense perjudici de que l'Administració fixi una inversió mínima, i estableixi un ventall o llinar per a la durada de la inversió, cercant com a criteri d'adjudicació una correspondència i equilibri entre la inversió efectiva proposada i els anys de durada de la concessió proposats. Recordem que el temps d'amortització dels edificis que s'admet per acceptar fiscalment una depreciació efectiva oscil·la entre 20 anys i 40 anys, d'acord amb les taules de coeficients i terminis d'Hisenda. I aquest ventall o llinar es recull en l'apartat E sobre durada de la concessió, dins el Quadre de Característiques Generals del PCAP.

10.2.-Criteris d'adjudicació:

Així, per a l'adjudicació de la present concessió demanial, es valorarà més d'un criteri, a fi d'atorgar la concessió al licitador que presenti el projecte d'inversió i proposta d'explotació i gestió del mercat de Llevant **més conuenients als interessos públics**.





SIGNAT PER

ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

Les proposicions dels licitadors s'avaluaran mitjançant criteris econòmics i criteris qualitius. Aquests criteris estan tots ells directament vinculats a l'objecte del contracte, i s'han formulat de manera objectiva, amb subjecció als principis d'igualtat, no discriminació, transparència i proporcionalitat, no conferint-se en cap cas a l'òrgan de contractació una llibertat de decisió il·limitada. Garanteixen dits criteris que les ofertes siguin avaluades en condicions de competència efectiva.

Són els següents, conformement amb el Quadre de Criteris d'Adjudicació del Plec de Clàusules Administratives Particulars:

1-Import de la inversió a què es subjecta l'atorgament de la concessió demanial (màxim 25 punts)

Es valorarà en aquest apartat l'import total de la inversió inicial que és comproment el licitador a executar, en els termes del Plec de Prescripcions Tècniques, en obres i inversions de modernització integral del mercat de Llevant, incloent obra civil, instal·lacions i equipaments comuns per un normal funcionament de l'activitat de mercat amb subjecció a la normativa vigent; compromís a què es subjecta l'atorgament de la concessió demanial.

Aquestes obres i inversions que proposi el licitador tindran un caràcter integral per l'adequat exercici de l'activitat de mercat, i comprendran no només els elements estructurals, sinó també, necessàriament, la concreta distribució interior i instal·lacions comercials comunes, d'acord amb el seu Projecte de Gestió i Explotació.

En qualsevol cas, l'import de la inversió a executar pel licitador haurà d'estar per damunt de l'import mínim, xifrat en **1.454.566,04 euros** amb IVA inclòs, referit a inversions en elements estructurals de coberta, façana i aparcament, detallades a l'Avantprojecte d'Adequació del mercat lliurat pel Departament municipal d'Infraestructures i Accessibilitat, que s'adjunta com a Annex al Plec de Prescripcions Tècniques.

L'ofertament de dites eventuais majors inversions es subjectarà, pel que fa a la seva iniciació i realització, a la mateixa seqüenciació de la inversió mínima inicial exigida a l'apartat 4 del PPT: no superar, respectivament, els terminis màxims de 6 mesos i 36 mesos a partir del permís d'inici d'instal·lació i obres, el qual caldrà sol·licitar, acompanyat del projecte integrat i/o altra documentació tècnica pertinent, dins els 6 mesos següents a la formalització del contracte. Tot això llevat que resulti d'aplicació una eventual reducció de dits terminis, en virtut de l'apartat 2 de l'oferta que presenti el licitador.

Es valorarà aquest apartat fins un **màxim de 25 punts**, segons la fórmula següent, en què ofertar el tipus de licitació té valor zero:

$$P = M * (INV_{OF} - INV_{LIC}) / (INV_{MÀX} - INV_{LIC})$$

On:

P= puntuació de l'oferta presentada

M= puntuació màxima





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

INV_{LIC} = import mínim d'inversió inicial exigida a la licitació= **1.454.566,04 euros, segons Avantprojecte d'Adequació del Mercat del Dep. municipal d'Infraestructures.**

INV_{OF} = import d'inversió inicial de l'oferta a valorar

$INV_{MÀX}$ = import d'inversió inicial de la major oferta presentada

Observació: En tot cas juntament amb el "Model de proposició econòmica" (Annex II), haurà de presentar-se també una "MEMÒRIA ECONÒMICA I ESTUDI DE VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ", amb el detall mínim recollit a l'Annex I Bis d'aquest Plec de Clàusules Administratives. Dita memòria econòmica, referida a la quantificació de les inversions a realitzar, estudi de costos ordinaris anuals, previsió d'ingressos i finançament, i anàlisi de viabilitat, haurà de guardar la deguda coherència amb la durada proposada de la concessió, el projecte d'inversió i proposta d'exploració i gestió. La no presentació pel licitador de dita memòria econòmica del servei determinarà la seva exclusió del procediment.

Es justifica l'exigència de dita Memòria Econòmica en la raonabilitat i congruència que ha de tenir l'oferta d'inversió a executar pel licitador, assegurant la seva viabilitat des del punt de vista empresarial, cara a assegurar la continuïtat en la prestació del servei o activitat de mercat davant la ciutadania.

2.- Proposició pel licitador de la concreta durada de la concessió, compresa entre el termini mínim de 20 anys i màxim de 40 anys, comptats a partir de la finalització de les obres i la recepció de les mateixes per part de l'ajuntament, per a l'amortització de les obres i inversions ofertades a l'apartat b.1 d'aquests criteris de valoració. (màxim 24 punts).

Es valorarà la rebaixa en el termini de durada de la concessió demanial, sent el termini màxim de 40 anys, amb una puntuació de 0 punts i fins a la reducció del termini mínim de 20 anys que es puntuarà amb 24 punts, d'acord amb la següent fórmula:

$$\text{Puntuació} = \frac{(40 - \text{Durada}) * 24}{20}$$

On:

-Durada es el nombre d'anys que es proposen pel licitador

-40 es el valor màxim d'anys: es puntuarà amb 0 punts

-20 anys es el valor que determina la variació de la puntuació: es dona la puntuació màxima

-24 punts es la puntuació màxima

Dins el ventall o l'interval establert per a la durada mínima i màxima de la inversió, cal cercar, com a criteri d'adjudicació, una correspondència i equilibri entre la inversió efectiva proposada i els anys de durada de la concessió proposats.

Donant dret dites inversions a una utilització privativa dels béns demaniaus, amb explotació del servei o activitat de mercat davant els ciutadans, la tutela de l'interès





públic fa adient ponderar com a criteri d'adjudicació no només la magnitud absoluta de les mateixes, sinó també la seva magnitud relativa, per evitar una durada excessiva o injustificada de dita utilització privativa, a la vista de les ofertes presentades.

3. Oferiment de realitzar tot el conjunt de concretes inversions inicials a què es comprometi el licitador en un termini, comptat des de l'atorgament del permís d'instal·lació i d'obres de l'activitat, inferior als terminis màxims de 6 mesos i de 36 mesos, per a l'inici i per a l'execució, que preveu l'apartat 4 del plec de prescripcions tècniques (màxim 14 punts):

- íntegra iniciació i execució dins un termini màxim de 12 mesos, des de l'atorgament del permís d'instal·lació i d'obres de l'activitat: **14 punts**

-íntegra iniciació i execució dins un termini màxim de 18 mesos, des de l'atorgament del permís d'instal·lació i d'obres de l'activitat: **10,5 punts**

-íntegra iniciació i execució dins un termini màxim de 24 mesos, des de l'atorgament del permís d'instal·lació i d'obres de l'activitat: **7 punts**

Tot això amb subjecció a la diligent observació del termini màxim de 6 mesos des de la formalització del contracte, establert a l'apartat 4.1 del Plec de Prescripcions Tècniques, per a presentar el projecte per a la supervisió municipal i la seva aprovació, prèvia a la sol·licitud del permís d'instal·lació i d'obres de l'activitat, acompanyat del projecte integrat i/o altra documentació tècnica pertinent.

Aquest criteri es justifica en la major eficàcia i eficiència en la satisfacció de les necessitats del servei públic, cercant incentivar la íntegra iniciació i execució de les inversions inicials de modernització del mercat, i adaptació a la normativa vigent, dins terminis inferiors als establerts com a màxims, amb caràcter general, a l'apartat 4.2 del PPT, en connexió amb l'art. 38 de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic, accés i exercici d'activitats de les Illes Balears, en connexió amb l'art. 154 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

Aquest escurçament de la durada de les obres permetrà oferir l'abans possible un mercat modernitzat als ciutadans.

4.-Solució arquitectònica proposada per a la modernització del mercat de llevant, renovació d'instal·lacions i altres inversions d'especial interès. (màxim 28 punts)

La documentació tècnica a presentar serà la següent:

4.1.-Projecte bàsic amb l'abast i contingut que estableix el Codi Tècnic de l'Edificació, Part I, art. 6 Condicions del projecte.

A l'efecte de que la proposta d'usos i la seva magnitud quedi completament detallada, el licitador haurà de presentar, en tot cas, la documentació que s'indica i es detalla.

4.2.- Projecte preliminar d'Activitat, d'infraestructures comunes del mercat:





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

El licitador presentarà el Projecte preliminar d'Activitat d'infraestructures comunes del mercat, amb l'abast i contingut que s'estableix en el "ANNEX II. Contingut mínim de la documentació tècnica" de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.

Per a la redacció d'aquest projecte haurà de tenir-se en compte la normativa urbanística aplicable.

Valoració en conjunt de la solució arquitectònica proposada: es valoraran, **fins a 28 punts**, els aspectes de millor qualitat tècnica i funcional de la solució arquitectònica proposada pel licitador per a la modernització del mercat de Llevant, **més enllà dels mínims** fixats a l'Avantprojecte d'Adequació adjuntant com Annex II del Plec de Prescripcions Tècniques. Tot això a partir del Projecte Bàsic i Projecte preliminar d'Activitat aportats, amb la Memòria descriptiva dels aspectes tècnics, qualitius, estètics i funcionals; plànols i documentació tècnica requerida, incloent el cronograma d'execució de les obres.

Es distribuïran els 28 punts de la manera següent:

- 1.- Grau de modernització tècnica d'instal·lacions i infraestructures pel que fa a millorar el seu estat físic i funcionalitat i major qualitat tècnica de les actuacions: **fins a 2 punts**.
- 2.- Coherència i idoneïtat del cronograma d'execució de les obres, amb mesures per a la continuïtat de l'activitat del mercat: **fins a 2 punts**.
- 3.-Eficiència energètica, valorant-se millores en els elements d'aïllament tèrmic, plaques fotovoltaïques, controls de la il·luminació interior, etc: **fins a 2 punts**.
- 4.-Especials millores d'accessibilitat per tothom en els seus aspectes físic, comunicatiu i social: **fins a 2 punts**.
- 5.-Aspectes mediambientals en la solució arquitectònica proposada, valorant-se la reducció de la petjada de carboni en els elements constructius; la millor gestió de residus durant l'execució de les obres, amb reutilització de materials; millores en la impermeabilitat del paviment amb sòl drenant a l'exterior, jardineres absorbents, etc; millores per evitar l'efecte "illa de calor" de l'asfalt mitjançant arbrat; implantació de xarxes que millorin la sostenibilitat, aigües grises, captació pluvials; etc. : **fins a 4 punts**.
- 6.-Aspectes estètics, de millora de l'atractiu i imatge del mercat: **fins a 2 punts**.
- 7.-Solució donada a la necessitat de banys per al local dels programes municipals PalmaActiva: **fins a 2 punts**.
- 8.-Grau de detall previst del llibre de manteniment i planificació d'inversions de reposició al llarg de la durada de la concessió: **fins a 3 punts**.





9.- Aspectes tècnics, qualitatius, estètics i funcionals en la solució arquitectònica proposada pel que fa a la **modernització de la superfície comercial del mercat**, descrivint llocs, parades i/o superfícies de venda, així com superfícies generals d'ús públic (passadissos i altres zones de trànsit del públic; banys; etc), el conjunt global de les quals integra la superfície comercial del mercat, la modernització, confortabilitat i adequat acondicionament funcional de la qual és bàsica per a l'experiència de compra del públic.

En aquest sentit, es valorarà la ubicació i disposició de llocs de venda, l'amplada de passadissos i la mobilitat interior de persones i productes mitjançant la millor distribució d'espais comuns, ubicació de serveis generals i estructuració de la superfície destinada a venda al públic; millores pel que fa a càrrega i descàrrega de mercaderies; millores en equipaments bàsics de climatització; il·luminació; retolació i senyalització en la superfície comercial per a potenciar la seva millor explotació i la comoditat i benestar dels consumidor: **fins a 9 punts.**

Pel que fa a tot aquest apartat 4, cal subratllar que pretén una valoració d'aspectes qualitatius: la millor qualitat tècnica i funcional de la solució arquitectònica proposada pel licitador per a la modernització del mercat de Llevant, **més enllà dels mínims** fixats a l'Avantprojecte d'Adequació adjuntant com Annex II del Plec de Prescripcions Tècniques. Tot això a partir del Projecte Bàsic i Projecte preliminar d'Activitat aportats, amb la Memòria descriptiva dels aspectes tècnics, qualitatius, estètics i funcionals; plànols i documentació tècnica requerida, incloent el cronograma d'execució de les obres.

Tota la qual cosa està al servei de garantir la major qualitat i eficàcia de la inversió proposada en l'immoble municipal per a les efectives necessitats del servei o activitat de mercat, al temps que s'assegura que aquest es presta de la manera més respectuosa possible amb el medi ambient.

5.- Projecte d'explotació i gestió del servei o activitat de mercat municipal de llevant. dit projecte comprendrà una memòria de caràcter descriptiu, detallada i justificada, sobre l'execució del servei o activitat objecte del contracte, acompanyada de concretes propostes que s'estructuraran conformement amb els apartats i desglossament que a continuació s'indiquen. (Màxim 9 punts)

5.1- Projecte d'Explotació comercial: contindrà l'anàlisi que faci el licitador sobre la gestió comercial del mercat de Llevant, oferint un plantejament empresarial i professional, definint les línies proposades d'evolució del mercat, per enfortir la seva posició en la distribució comercial, sense perjudici de conservar les seves senyes d'identitat.

Es valorarà **fins a 3 punts** la idoneïtat i congruència del projecte d'explotació comercial del licitador, a través dels aspectes següents:

-Es valoraran concretes previsions d'explotació d'una activitat de supermercat, com a dinamitzadora del conjunt del centre comercial, bé directament pel concessionari, bé a través de tercers, valorant-se els plans per posar en marxa un supermercat modern i





atractiu per al consumidor, la descripció del projecte d'instal·lació, concretes iniciatives al respecte, etc.

-Es valorarà la concepció i gestió comercial del conjunt del mercat, les previsions d'un sistema de cessió de l'explotació de llocs de venda que permeti a consumidors i usuaris elegir entre distintes ofertes en règim de lliure competència, mantenint el caràcter tradicional del mercat; les previsions d'incorporació de parades per a professionals de carnisseria, peixateria, xarcuteria, fruita i verdura, productes adobats i/o altres línies tradicionals pròpies de l'activitat de mercat, sense perjudici de línies noves davant nous hàbits del consumidor (activitats de degustació; menjars preparats; productes "gourmet", i/o "delicatessen"; etc).

-La millora de l'oferta comercial, valorant-se, entre altres que es puguin proposar, millores en la seva amplitud (línies de productes oferides, alimentació fresca, alimentació seca, begudes, productes de la llar, ...) i profunditat (marques, varietat, pluralitat d'envasos i tamany), qualitat, presentació, novetats, ofertes i promocions, nivell comparatiu de preus, etc. Es valorarà l'especialització en aliments frescs, la seva concentració, varietat d'establiments per a cada tipus, amplitud i diversificació de la gama, complementada amb altres productes, alimentaris, o no, de consum quotidià a les llars. Continuitat en la prestació del servei públic a través especialment del foment del producte local tradicional i "de km zero", procedents de l'agricultura i ramaderia mallorquina, de qualitat controlada i denominació d'origen certificada.

- Millores en aspectes relacionats amb un menor trasllat de costos al preu final dels productes, valorant-se, entre altres que es puguin proposar: política de compres; gestió logística; gestió dels serveis comuns; gestió d'envasos; etc.

-Millora de serveis d'interès per al comprador: ampliació d'horaris; atenció personalitzada; repartiment a domicili; acceptació de mitjans de pagament electrònic; accions de màrqueting; presència en Internet; presència d'establiments de restauració, degustacions, mostres culinàries, etc.

-Proposta de racionalització d'espais: distribució de espais comuns, ubicació de serveis generals i estructuració de les superfícies destinades a venda al públic.

-Pla d'implantació en el que consti la programació i posada en servei dels serveis generals i una eficient assignació dels llocs de venda als venedors.

5.2.- Proposta de gestió dels serveis generals: es valorarà **fins a 2 punts** la descripció de les concretes solucions tècniques i operatives proposades pel licitador per al compliment de la totalitat de les obligacions imposades al concessionari en relació a neteja, recollida i eliminació de residus, salubritat; vigilància i seguretat dins i fora de l'horari comercial; pla d'autoprotecció; magatzems; vestuaris; manteniment i resta de serveis generals obligatoris segons l'apartat 2.2.B del Plec de Prescripcions Tècniques.

5.3.- Proposta de gestió mediambiental: es valorarà, amb **un màxim de 2 punts**, la descripció, amb criteris de sostenibilitat i protecció ambiental, de les actuacions a desenvolupar pel concessionari pel que fa a:





- neteja, generació de residus, emissions a l'atmosfera, fums, olors, renous i vibracions, o qualsevol altra incidència ambiental que pogués generar l'activitat del mercat.
- Identificació d'aspectes potencials de dany al medi ambient urbà, incloent situacions d'emergència o accidents, que pogués generar l'activitat del mercat, com molèsties per olors per obstruccions i neteja de canonades, dipòsit de residus orgànics, etc.
- Acreditació documental de la correcta gestió de residus: fraccions de residus prevists i la seva gestió, etc.
- Pla de formació mediambiental del personal.

5.4.- Proposta d'organització interna del mercat: es valorarà (**fins a 2 punts**) la proposta del licitador pel que fa als aspectes organitzatius, d'explotació i de funcionament del mercat, relacions entre concessionari i venedors, la cessió dels drets d'explotació de les concretes parades, el traspàs d'aquests drets, els criteris d'imputació o repartiment de les despeses ordinàries i extraordinàries, despeses generals i per inversions, a efectes de fixar les quotes pertinents, etc.

Es valorarà la coherència entre els objectius de la present licitació continguts en els Plecs reguladors, i les línies d'organització i funcionament descrites; organització i funcionament que hauran d'ajustar-se als **principis de foment de la competència, objectivitat i no discriminació** continguts a la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior.

Es justifica tot aquest criteri d'adjudicació núm. 5 en les consideracions generals ja exposades en l'apartat 10.1: cal que la proposta d'explotació i gestió dels licitadors sigui el punt de partida de les inversions i la concessió.

11. ALTRES ASPECTES DEL CONTRACTE A INCLOURE A LA MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

11.1.- Modificacions de la concessió

11.1.1.-Consideracions prèvies:

S'exposa als Considerants 75-79 DC que els contractes de concessió solen incloure règims tècnics i financers duradors i complexos, que amb freqüència estan subjectes a vaivens de les circumstàncies.

Ha de ser possible, d'acord amb clàusules suficientment clares, disposar les adaptacions de les concessions que siguin necessàries amb motiu de dificultats tècniques sorgides durant el funcionament o el manteniment; o per poder afrontar situacions en les quals resultin necessaris obres o serveis addicionals.

Els poders adjudicadores i entitats adjudicadores poden trobar-se amb circumstàncies exteriors que no podien preveure quan van adjudicar la concessió, en particular si l'execució de la concessió s'estén durant un llarg període de temps. En aquest cas es necessita un cert grau de flexibilitat per adaptar la concessió a les noves circumstàncies sense necessitat d'un nou procediment d'adjudicació.





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

El concepte de circumstàncies imprevisibles fa referència a aquelles circumstàncies que no podrien haver-se previst encara que el poder adjudicador o l'entitat adjudicadora hagués preparat amb raonable diligència l'adjudicació inicial, tenint en compte els mitjans a la seva disposició, la naturalesa i les característiques del projecte concret, les bones pràctiques en l'àmbit que es tracti i la necessitat de garantir una relació adequada entre els recursos emprats en la preparació de l'adjudicació i el seu valor previsible. Ara bé, això no pot aplicar-se en els casos en què la modificació implica una alteració de la naturalesa del conjunt de la concessió.

11.1.2- El supòsit de modificació en el Plec de Clàusules Administratives Particulars de la present concessió demanial del mercat de Llevant:

L'Administració podrà modificar per raó d'interès públic els termes de la concessió.

A l'apartat Q del Quadre de Característiques Generals del Contracte es disposa:

Durant la vigència de la concessió, i quan així ho exigeixi l'interès públic, l'òrgan competent podrà acordar la modificació del contingut de la concessió, i, si escau, ha d'indemnitzar el concessionari pels danys i perjudicis soferts, d'acord amb allò previst a la LPAP i, supletòriament, a la legislació d'expropiació forçosa.

L'òrgan competent només podrà introduir modificacions en la concessió per raons d'interès públic i per atendre causes imprevisibles, justificant degudament la seva necessitat a l'expedient. Aquestes modificacions no poden afectar les condicions essencials de la concessió.

La modificació serà causa d'extinció de la concessió quan no sigui acceptada pel concessionari.

S'adverteix expressament que la present concessió podrà modificar-se durant la seva vigència, sense que calgui iniciar un nou procediment d'adjudicació, en el supòsit de circumstàncies de caràcter extraordinari, objectivament considerades, que sobrevinguessin per a assegurar la continuïtat de l'activitat o servei de mercat municipal permanent, en base als motius essencials que a continuació s'indiquen. En cap cas la modificació podrà alterar la naturalesa global del contracte inicial, ni podrà introduir ampliacions de l'objecte del contracte per a complir finalitats noves no contemplades inicialment.

Es preveuen essencialment els següents casos:

-a) Davant majors o especials requisits en matèria de seguretat alimentària, protecció de consumidors i usuaris, i/o contemplats a altres disposicions generals d'Administracions supramunicipals o de la pròpia Administració contractant, exigits o imposats per l'evolució de la normativa sectorial i/o supòsits d'urgència o emergència declarats per autoritats competents.

-b) Quan el concessionari hagi d'incorporar a l'explotació del servei avanços, millores, canvis i/o innovacions tècniques que el millorin notòriament i/o intervencions de manteniment i/o reposició de caràcter extraordinari, i no només habitual, que resultin





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

exigibles al parer de l'Ajuntament de Palma per a l'adequat funcionament del servei públic. Tot això per a garantir la idònia operativitat, fins i tot davant eventuais dificultats tècniques sorgides durant el funcionament o el manteniment d'infraestructures i equipaments i, fins i tot, davant supòsits o riscos sobrevinguts d'obsolescència tècnica i/o econòmica dels actius i béns afectats a l'activitat de mercat municipal permanent. Tot això d'acord amb el parer tècnic de l'Ajuntament de Palma, conformement amb les previsions contingudes a l'**art. 37 RSCMMM i a l'apartat 10.1.5 del PPT.**

-c) Quan l'Administració municipal hagués de modificar les característiques del servei contractat per raons d'interès públic, amb prestacions addicionals que resultessin necessàries per mor de l'evolució del servei, sense alterar la naturalesa del conjunt de la concessió.

En cas que els acords que dicti l'Administració respecte del desenvolupament del servei no tinguin transcendència econòmica, el concessionari no té dret a indemnització per raó d'aquests.

Pel contrari, s'entendrà que existeix una **alteració substancial de l'equilibri financer del contracte** quan les circumstàncies sobrevingudes requerissin majors o noves inversions respecte a les previstes, **com a supòsit econòmic bàsic, en l'oferta presentada pel licitador que resulti adjudicatari del contracte.**

S'entendrà que hi ha una alteració substancial de l'equilibri financer del contracte quan es verifiqui un increment net anualitzat dels costos de, com a màxim, un 20% de l'import net de la xifra de negocis anual de la concessió amb referència a concrets períodes temporals dins la vigència del contracte.

En cap cas existirà dret al restabliment de l'equilibri econòmic de la concessió en el supòsit d'incompliment de les previsions de demanda i/o oferta recollides a estudis de viabilitat realitzats per l'Administració o el concessionari.

Quan sigui necessari introduir alguna d'aquestes modificacions en el contracte, es redactarà l'oportuna proposta, integrada pels documents que la justifiquin, descriguin i valorin.

L'aprovació correspondrà a l'òrgan de contractació i requerirà prèvia audiència del contractista.

La valoració d'aquestes concretes modificacions, no superiors al límit percentual assenyalat, requerirà un estudi econòmic apart, valorant l'eventual afectació i restabliment, si s'escau, de l'equilibri econòmic bàsic de la concessió.

12.- Garantia provisional i definitiva: resulten d'aplicació les especialitats contingudes a la Secció 1ª del Capítol IV del Títol I del Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat mitjançant RD 1372/1986, de 13 de juny.

12.1. Garantia provisional: conformement amb l'**art. 87.3 RBEL**





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

Import: **192.809,44 euros**

Percentatge: 2% del valor del domini públic objecte d'ocupació i, a més, del pressupost mínim de les obres que hagin de realitzar-se = $2\% * (8.185.906,28 \text{ euros} + 1.454.566,04 \text{ euros}) = 2\% * 9.640.472,32 \text{ euros} = \mathbf{192.809,44 \text{ euros}}$

La seva exigència és una especialitat del RBEL, per garantir el manteniment de les ofertes fins a l'adjudicació, la qual cosa és singularment adient atesa la finalitat institucional del contracte.

12.2 Garantia definitiva: conformement amb art. 90 RBEL

Percentatge: 3% del valor del domini públic objecte d'ocupació i, a més, del pressupost de les obres que hagin de realitzar-se = $3\% * (8.185.906,28 \text{ euros} + \text{inversió proposada pel licitador})$

13.- Cessió del contracte i Subcontractació

En relació a les previsions contingudes a l'art. 214.1 LCSP 9/2017, d'aplicació supletòria a la present concessió demanial, remetent-se a opcions inequívokes a recollir als plecs sobre la possibilitat de que els drets i obligacions dimanants del contracte puguin ser cedits pel contractista a un tercer, al Quadre de Característiques del Contracte **s'indica expressament que es contempla la possibilitat de cessió de la present concessió, amb subjecció als requisits, termes i límits recollits a l'art. 214 LCSP 9/2015, no podent-se autoritzar la cessió si el cessionari no compleix els requisits de solvència expressament establerts per a l'adjudicació del contracte.**

Preveure aquesta possibilitat de modificació subjectiva del contracte, per cessió contractual, es justifica atenent a la durada, entre 20 i 40 anys, de la concessió. Dita durada fa aconsellable admetre una flexibilitat empresarial, compatible amb l'eficàcia compliment del servei públic de mercat que justifica el contracte. Per això la cessió a un tercer no podrà suposar una alteració essencial de les característiques del contractista, pel que fa a la seva solvència.

Finalment, respecte a l'eventual subcontractació, s'adverteix expressament a l'apartat W del Quadre de Característiques del Contracte, que els licitadors hauran d'indicar en l'oferta la part del contracte que tinguin previst subcontractar, resultant d'aplicació supletòria les previsions de l'art. 215.2.a) LCSP 9/2017: cal assenyalar el seu import i el nom o perfil empresarial, definit per referència a les condicions de solvència professional o tècnica, dels subcontractistes a què es vagi a encomanar la seva realització.

14.- Subrogació en contractes laborals existents

En relació a l'eventual subrogació de l'ocupador, no consten previsions al respecte en la normativa laboral d'aplicació, i s'informa que cap empresa ve efectuant de manera integral i continuada el conjunt global de prestacions que constitueix l'objecte del nou contracte a adjudicar, per la qual cosa no s'adjunten condicions de cap contracte de treball.





SIGNAT PER
ALFREDO ENRIQUE REYES GONZALEZ
CAP DE DEPARTAMENT SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES
8/8/2024

15.- Justificació de l'exigència de pòlissa d'assegurança, addicional a l'aportació de les garanties previstes.

Amb caràcter addicional a l'aportació de les garanties previstes, l'exigència de l'assegurança de responsabilitat civil que es contempla al Plec de Clàusules Administratives, es justifica en la necessària cobertura o indemnització dels eventuals danys derivats de la prestació i explotació del servei o activitat de mercat municipal permanent, ajustat a criteris de generalitat, universalitat, igualtat i no discriminació, en condicions de continuïtat i regularitat. Es un servei amb un risc d'especial intensitat pel que fa a terceres persones i pel que fa al propi immoble municipal, on s'hi realitzaran obres, la qual cosa no es pot desconèixer, fent adient l'aportació de l'esmentada assegurança.

Palma, a la data signatura electrònica
EL T.A.G., CAP DEL DEPARTAMENT
DE SANITAT, CONSUM,
MERCATS I FIRES

Alfredo E. Reyes González

