



**INFORME DE INICIO**

Informe que se emite por el Área de Comercio, Gestión de la Vía Pública y Fomento de la Actividad Empresarial a efectos de que se proceda a la aprobación por el órgano competente del inicio del expediente de contratación de:

<b>CALIFICACIÓN</b>	<input type="checkbox"/> SUMINISTRO	<input type="checkbox"/> SERVICIO
	<input type="checkbox"/> OBRA	<input type="checkbox"/> CONCESIÓN DE SERVICIO
	<input type="checkbox"/> MIXTO SUMINISTRO-SERVICIO	<input checked="" type="checkbox"/> CONCESIÓN DE OBRAS
<b>OBJETO:</b>	<b>CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL DE TEATINOS, CON EXPLOTACIÓN DE ZONA DE LOCAL COMERCIAL, ZONA COMERCIAL DE PUESTOS DE MERCADO Y ZONA DE APARCAMIENTO.</b>	
<b>CARACTER</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ADMINISTRATIVO	<input type="checkbox"/> PRIVADO

En el que se justifican los extremos exigidos por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, (en adelante, LCSP), siguientes:

**1.- Necesidad, Competencia e Idoneidad.**

Las necesidades que se pretenden cumplir con el contrato, así como la idoneidad del mismo, son las que a continuación se detallan, según lo previsto en el art. 28 LCSP:

**Necesidad.** Esta iniciativa obedece a la necesidad de construir un mercado municipal que dé cobertura a la zona de Teatinos, área de expansión de la ciudad de Málaga y que no tiene cubierto este servicio.

El mercado ha sido considerado como el sitio público destinado permanentemente o, en días señalados, para vender, comprar o permutar bienes o servicios. Históricamente, la ciudad de Málaga ha dado al mercado una posición preponderante como lugar de abastecimiento, existiendo actualmente en la ciudad un total de quince mercados y aunque las grandes superficies y los nuevos modos de compra, han hecho mella en algunos de ellos, es necesario seguir dotando a la ciudad de mercados de abastos, que sin perder su razón tradicional, se adecúen y ajusten a las necesidades de una población cada vez más creciente.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**Competencia.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL) *“El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.”*

Entre las competencias atribuidas al municipio y estando calificadas como “competencias propias”, destaca el apartado i) del art. 25.2) de la citada LBRL, en las que se incluyen *“ferias, abastos, mercados, lonjas y comercio ambulante.”* En esta misma línea se pronuncia el art. 9.24 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, al enumerar como competencia propia de los municipios andaluces la *“ordenación, gestión, promoción y disciplina sobre mercados de abastos”*.

Por tanto, estamos ante una competencia propia del Ayuntamiento de Málaga, dentro de los distintos tipos de competencias establecidos en el art. 7 de la LBRL. Así en el apartado 2º de dicho artículo se entienden por competencias propias de los Municipios las que vienen determinadas por Ley y se ejercen en régimen de autonomía y bajo la propia responsabilidad.

Es de significar que la competencia municipal sobre mercados ya no es una competencia obligatoria de las enumeradas en el art. 26 tras la reforma de la LBRL por la Ley 27/2013, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, de 27 de diciembre.

Por su parte, el artículo 85 de la LBRL señala que son servicios públicos locales los que son prestados por las entidades locales en el ámbito de sus competencias, debiendo ser gestionados de la forma más sostenible y eficiente de entre las citadas en este precepto, clasificándose en gestión directa e indirecta.

Ahora bien, al amparo de lo dispuesto en el art. 128.2 de la Constitución Española, donde se regula la iniciativa pública en la actividad económica, el art. 86. 1 de la LBRL reconoce expresamente a las Entidades Locales esta gestión, en los siguientes términos:

*“Las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias. En el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida habrá de justificarse que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal debiendo contener un análisis del mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial”*

El vigente artículo 86, en la redacción dada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, ha reducido las actividades o servicios reservados en favor de las Entidades Locales, desapareciendo de este listado los mercados; por lo que tampoco podría ser una actividad ejecutada en régimen de monopolio.

Esta iniciativa en régimen de libre concurrencia se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 96 y 97 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Conviene poner en relieve que actualmente los quince mercados municipales existentes son gestionados de forma directa por el Ayuntamiento de Málaga, a diferencia de este expediente, en el que se pretende que la gestión sea indirecta, de acuerdo con el informe propuesta de la Tte. Alcalde Delegada del Área de Promoción Empresarial y Fomento del empleo, junto con los datos del estudio de viabilidad económico-financiera.

En este sentido es el informe emitido por el Área de Comercio y Vía Pública de fecha 9 de abril de 2019, donde se llega a la siguiente conclusión, que copia literalmente: *“teniendo en cuenta que la misma Ley 7/1985, establece como competencia propia municipal regulada en el art.25.2.i) los mercados municipales y que éstos han de ser gestionados de la forma más sostenible y eficiente (tal y como establece la Ley 27/2013 de 27 de diciembre de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local), se considera conveniente, el cambio de modo de gestión, a la gestión indirecta mediante concesión de obra por los siguientes motivos:*

1. *Se considera adecuada la gestión municipal a través de una concesión de obra, por razones de conveniencia y oportunidad, tal y como queda acreditado en el estudio de viabilidad económico-financiero que se adjunta.*
2. *Por medio de la concesión se transfiere a una persona física o jurídica la gestión de un servicio, asumiendo ésta el riesgo económico de la actividad. Se producirá una efectiva transferencia del riesgo operacional en el concesionario, que no tiene garantizado que vaya a recuperar las inversiones realizadas, ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que son objeto de concesión.*
3. *La obra del mercado de Teatinos se realizará por el concesionario, a su cuenta y riesgo, pero el edificio resultante pasaría a ser un bien inmueble de propiedad municipal, que se incluiría en su patrimonio. Todo ello, sin realizar ninguna inversión municipal.*
4. *El Ayuntamiento carece en su plantilla de personal, tanto funcionario como laboral, para el desarrollo de la prestación de los servicios necesarios para el desarrollo de la actividad.*
5. *El Ayuntamiento recibirá un canon periódico que supondrá un ingreso en su presupuesto, además del ahorro en la realización de este servicio.”*

Se puede señalar por tanto, que estamos ante una competencia propia del municipio pudiendo ser prestada de forma directa o indirecta. De lo recogido en los antecedentes, se comprueba que la opción escogida ha sido la forma de gestión indirecta mediante concesión de obra pública y posterior explotación del servicio público (regulada en los artículos 247 y siguientes de la LCSP).

La concesión se encuentra regulada en el art. 114 del Reglamento de Servicios de Corporaciones Locales (en adelante, RSCL) en el que se establece que los servicios de competencia de las Entidades Locales podrán prestarse mediante la concesión administrativa, pudiendo comprender, entre otras, la construcción de una obra o instalación y la subsiguiente gestión del servicio al que estuvieren afectas.

Conforme al artículo 97 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local, con fecha 27 de mayo de 2021, el Ayuntamiento en Pleno tomó en consideración la memoria justificativa relativa al estudio para la Gestión del Mercado Municipal de Teatinos.

En cumplimiento del citado acuerdo y en aplicación de dicho artículo, se produce la exposición pública de la Memoria por un periodo de 30 días naturales, anunciándose en el Boletín Oficial de la Provincia

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





(BOP nº 120, de fecha 24 de junio de 2021), y enviándose al Tablón de Edictos municipal para su exposición.

A la vista de lo que antecede, y no habiéndose presentado alegaciones durante el periodo de exposición pública, en sesión ordinaria de fecha 29 de febrero de 2024, el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente la Memoria relativa al estudio para la gestión del futuro Mercado de Teatinos.

La concesión de obra pública se define en el art. 14 de la LCSP, entendiéndose como la realización por el concesionario de la ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, o la realización, por cualquier medio, de una obra que cumpla los requisitos fijados por la entidad del sector público contratante, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos reconstruidos, y en el que la contraprestación a favor de aquél consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

El art. 14 de la LCSP en su apartado 4º determina que el derecho de explotación de las obras deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. A estos efectos, se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato, y riesgo de suministro relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

Para ello, y en cumplimiento de la Sección 1 del Capítulo II del Título II del Libro Segundo de la LCSP, se han aprobado con carácter previo las actuaciones preparatorias de este Contrato que se relacionan en el apartado 11 del presente Informe de Inicio.

**Idoneidad:**

La concesión de obra y explotación, mediante concesionario, se encuentra justificada al ser la fórmula menos gravosa a los intereses municipales, dado que por la modalidad establecida de concesión de obra y posterior explotación del servicio, no sólo no supondría un coste cero sino que produciría ingresos, teniendo en cuenta lo relacionado anteriormente, en la línea de los indicado en el informe de la Intervención General municipal de fecha 12 de abril de 2019, que forma parte del expediente.

**2.- Existen lotes:**

No. Los contratos de concesión de obras quedan exonerados de la necesidad de justificar los motivos válidos de la no división en lotes, de conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP que dispone que *“siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes, pudiéndose reservar lotes de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta.*

*No obstante lo anterior, el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto del contrato cuando existan motivos válidos, que deberán justificarse debidamente en el expediente, salvo en los casos de contratos de concesión de obras.”*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Por tanto, dada la naturaleza del contrato, donde el concesionario deberá realizar las obras de edificación del Mercado y en el que la contraprestación a favor de aquél consiste en el derecho a explotar la obra, es necesario que el licitador adjudicatario del contrato, el cual es el promotor de la construcción, deba ser también el concesionario de su explotación y gestión, a los efectos de amortizar la inversión necesaria para las obras de construcción.

Sí.

3.- El **procedimiento de adjudicación** propuesto es:

- Abierto.
- Abierto simplificado.
- Abierto simplificado abreviado.
- Negociado con publicidad.
- Negociado sin publicidad.
- Restringido.
- Otro:

Justificación: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 131.2 de la LCSP, el procedimiento que corresponde a su tramitación es el procedimiento abierto, ya que no nos encontramos en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 160 (procedimiento restringido), ni en el artículo 167 (procedimiento de licitación con negociación), ni en el 172 (diálogo competitivo), ni en el artículo 177 (asociación para la innovación).

Por su parte, el valor estimado del contrato y el tipo de contrato no permiten acudir al procedimiento abierto simplificado, siendo además precisa su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la LCSP, tras la última modificación de umbrales aprobada por los Reglamentos Delegados (UE) 2021/1950, 2021/1951, 2021/1952 y 2021/1953 de la Comisión, de 10 de noviembre de 2021, que modifican las Directivas 2014/23/UE, 2014/24/UE, 2008/81/CE del Parlamento Europeo y del Consejo por lo que se refiere a los umbrales de aplicación en los procedimientos de adjudicación de contratos.

4.- La **tramitación del procedimiento** propuesto es:

- Ordinaria.
- Urgente.

5.- **Presupuesto base de licitación (PBL):**

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP se entiende por presupuesto base de licitación el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, salvo disposición en contrato. Dado que el presente contrato no supone gasto alguno para esta Administración, no existe presupuesto base de licitación en los términos establecidos en el referido precepto.

Código Seguro De Verificación	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
Observaciones		Página	5/23
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





No obstante, hay que señalar que en el estudio de viabilidad que consta en el expediente se establece que el presupuesto que debe sufragar el concesionario asciende a 5.610.101,16 euros (21% de IVA incluido), de conformidad con el siguiente desglose:

Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	3.896.174,15 €
Gastos Generales (13%)	506.502,64 €
Beneficio Industrial (6%)	233.770,45 €
Presupuesto base de Licitación (PBL)	4.636.447,24 €
IVA (21%)	973.653,92 €
<b>Presupuesto Total</b>	<b>5.610.101,16 €</b>

Asimismo, se estima una inversión inicial por parte de la empresa concesionaria de 5.033.087,22 euros, conforme al siguiente detalle:

**INVERSIÓN INICIAL:**

Inversión infraestructura (PBL)	4.636.447,24 €
Gastos de Proyecto	138.258,92 €
Equipamiento Local	258.381,06 €
<b>Total Inversión</b>	<b>5.033.087,22 €</b>

Por otro lado, de conformidad con el estudio de viabilidad económica, aprobado el canon mínimo a abonar anualmente por la concesionaria, éste asciende a la cantidad de 48.235,56 euros, el cual podrá ser mejorado al alza por los licitadores en las ofertas que presenten a la licitación.

**6.- Valor estimado del Contrato:**

El valor estimado del contrato asciende a 490.550.532,59 euros, determinado conforme a lo establecido en el artículo 101.1 letra b) de la LCSP, en base al importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que según las estimaciones generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo como contraprestación por las obras y los servicios objeto del contrato, así como de los suministros relacionados con estas obras y servicios, de acuerdo con la cuenta de resultados que figura en el estudio de viabilidad económico-financiera, aprobado por la Junta de Gobierno Local de 26 de abril de 2019, el cual tiene carácter contractual.

Conforme el estudio de viabilidad económica financiera el valor estimado del contrato resulta del sumatorio de los ingresos netos de la serie temporal de la concesión:

Año	Ingresos Netos
1	
2	
3	7.093.037,00 €
4	7.305.828,11 €
5	7.525.002,95 €
6	7.750.753,04 €
7	7.983.275,63 €
8	8.222.773,90 €

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## Ayuntamiento de Málaga

Área de Gobierno de Comercio, Gestión de la Vía Pública, Fomento de la Actividad Empresarial y Contratación Pública Estratégica

Área de Comercio, Gestión de la Vía Pública y Fomento de la Actividad Empresarial

Año	Ingresos Netos
9	8.469.457,12 €
10	8.723.540,83 €
11	8.985.247,06 €
12	9.254.804,47 €
13	9.532.448,60 €
14	9.818.422,06 €
15	10.112.974,72 €
16	10.416.363,97 €
17	10.728.854,88 €
18	11.050.720,53 €
19	11.382.242,15 €
20	11.723.709,41 €
21	12.075.420,69 €
22	12.437.683,31 €
23	12.810.813,81 €
24	13.195.138,23 €
25	13.590.992,37 €
26	13.998.722,15 €
27	14.418.683,81 €
28	14.851.244,32 €
29	15.296.781,65 €
30	15.755.685,10 €
31	16.228.355,66 €
32	16.715.206,33 €
33	17.216.662,52 €
34	17.733.162,39 €
35	18.265.157,26 €
36	18.813.111,98 €
37	19.377.505,34 €
38	19.958.830,50 €
39	20.557.595,42 €
40	21.174.323,28 €
<b>Total</b>	<b>490.550.532,59 €</b>

### 7.- La tramitación del gasto es:

Esta contratación no supone gasto alguno para esta Administración. Todos los gastos que conlleve la concesión y se deriven tanto de la ejecución de las obras como de la explotación serán financiados por el concesionario adjudicatario el cual, en todo caso, asumirá el riesgo y ventura, así como el riesgo operacional de la concesión.

### 8.- Condiciones especiales de ejecución del contrato:

De acuerdo con lo establecido en el art. 202 de la LCSP, se establecen las condiciones especiales de ejecución indicadas a continuación:

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	Firmado	08/03/2024 13:34:58
<b>Firmado Por</b>		
Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 12:02:49
María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 11:00:06
Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 10:56:21
Pablo Rafael Denis Corrales		
<b>Observaciones</b>	<b>Página</b>	7/23
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>	
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





**Durante la Ejecución de las Obras:**

**1) Condición ambiental: Vehículos 0 emisiones/ECO.**

Con la finalidad de alcanzar una ejecución del contrato con el mayor nivel de compromiso, respeto y cuidado del medioambiente, el adjudicatario deberá adscribir a la obra, al menos, un vehículo con el Distintivo Ambiental = emisiones 0, o Eco, emitido por la DGT. Para ello deberá aportar copia del permiso de circulación del vehículo, donde se acredite la titularidad del mismo, que deberá coincidir con la empresa adjudicataria. Asimismo en el caso de *leasing* o *renting* o cualquier otra forma legal de alquiler de vehículos deberá aportar, además, documento acreditativo del contrato.

Serán admitidos otros distintivos ambientales equivalentes al de la DGT, debiendo acreditar la empresa adjudicataria, de manera fehaciente la equivalencia de los mismos, aportando la documentación necesaria al efecto de acreditar dicha equivalencia.

Las etiquetas admitidas indistintamente serán las siguientes:

- Etiqueta Ambiental 0 Azul (Vehículos 0 emisiones):  
Vehículos L, M1, N1, M2, M3, N2 y N3 clasificados en el Registro de Vehículos como vehículos eléctricos de batería (BEV), vehículo eléctrico de autonomía extendida (REEV), vehículo de hidrógeno (HICEV), vehículo eléctrico híbrido enchufable (PHEV) con una autonomía mínima de 40 kilómetros (ciclo NEDC) o vehículos de pila de combustible
- Etiqueta Ambiental Eco (Vehículos Eco):  
Vehículos M1 y N1, clasificados en el Registro de Vehículos como vehículos híbridos enchufables con autonomía < 40 Km. (ciclo NEDC), vehículos híbridos no enchufables (HEV), vehículos propulsados por gas natural, vehículos propulsados por gas natural comprimido (GNC), o gas licuado del petróleo (GLP). En todo caso, deberán cumplir los criterios de la clasificación C.

Vehículos M2, M3, N2 y N3 clasificados en el Registro de Vehículos como híbridos enchufables con autonomía < 40 Km., híbridos no enchufables (HEV), propulsados por gas natural comprimido (GNC), gas natural licuado (GNL) o gas licuado del petróleo (GLP). En todo caso, deberán cumplir los criterios de la clasificación C.

Vehículos L clasificados en el Registro de Vehículos como vehículos híbridos enchufables con autonomía < 40 Km. (ciclo NEDC) y vehículos híbridos no enchufables. (HEV).

La determinación de las etiquetas citadas están contenidas en el Plan Nacional de la Calidad del Aire y Protección de la Atmosfera (2013-2016) y con los niveles establecidos en la Resolución de 13 de Abril de 2016 de la Dirección General de Tráfico - BOE 21 de Abril de 2016, modificadas por la Orden PCI/810/2018, de 27 de julio, por la que se modifican los anexos II, XI y XVIII del Reglamento General de Vehículos, aprobado por Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, BOE de 31/7/2018.

**2) Condición ambiental: Gestión residuos DNSH (Do No Significant Harm).**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Con la finalidad de alcanzar una ejecución del contrato con el mayor nivel de compromiso, respeto y cuidado del medioambiente, el adjudicatario deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones a nivel de actuación:

- La actuación apoyará el objetivo europeo de garantizar que al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532/EC) generados en el sitio de construcción está preparado para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.
- El adjudicatario limitará la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición (en adelante, RCD), de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y el reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando la clasificación disponible "sistemas para residuos de construcción y demolición".
- Las técnicas de ejecución de la construcción apoyarán la circularidad y, en particular, con referencia a la norma ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición.

En este sentido, el adjudicatario está obligado a prever la demolición en el preceptivo Plan de Gestión de Residuos elaborado para la obra, justificando adecuadamente el cumplimiento del objetivo específico para este contrato de que el 75% en peso de los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras de construcción serán destinados a valorización:

**- FASE DE VERIFICACIÓN/CONTROL**

1.- El productor u otro poseedor inicial de residuos, para asegurar el tratamiento adecuado de sus residuos, estará obligado a:

- a) Realizar el tratamiento de los residuos por sí mismo.
- b) Encargar el tratamiento de sus residuos a un negociante, o a una entidad o empresa, todos ellos registrados conforme a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- c) Entregar los residuos a una entidad pública o privada de recogida de residuos. Incluidas las entidades de economía social, para su tratamiento.

Dichas operaciones deberán acreditarse documentalmente aportando al Director de las Obras y/o responsable del contrato antes del inicio de las obras adjunto al Plan de Gestión de Residuos justificación de la modalidad elegida; así como, en su caso, el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 553/2020, de 2 de junio, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado.

Código Seguro De Verificación	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	Estado	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En este sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto 553/2020, de 2 de junio, por el que se regula el traslado de residuos en el interior del territorio del Estado, deberá emitirse un Documento de Identificación (DI), con cada traslado, con los siguientes requisitos:

- En el caso de traslados de residuos que no requieren notificación previa, antes de iniciar el traslado, el operador cumplimentará el documento de identificación de conformidad con el Anexo III, *Contenido del documento de identificación sin notificación previa*, del Real Decreto 553/2020, y de acuerdo con las previsiones del contrato de tratamiento, y entregará una copia de ese documento de identificación al transportista para la identificación de los residuos durante el traslado.
- Cuando los residuos lleguen a la instalación de destino, el gestor de la instalación entregará al transportista una copia del documento de identificación firmada por el destinatario con la fecha de entrega de los residuos y la cantidad recibida. El gestor de la instalación dispondrá como máximo de un plazo de treinta días desde la entrega de los residuos para remitir al operador el documento de identificación completo con la fecha de aceptación o rechazo del residuo, de conformidad con lo previsto en el contrato de tratamiento.
- El operador del traslado y los gestores que intervienen en el traslado, incluido el transportista, incorporarán la información a sus archivos cronológicos y conservarán durante, al menos tres años, una copia del documento de identificación firmada por el destinatario en el que conste la entrega y aceptación de los residuos.

**- FASE DE VERIFICACIÓN/CONTROL FINAL**

3.- En lo relativo a los controles finales, adjuntará memoria detallada del cumplimiento del requisito, incluyendo cálculos analíticos de los residuos generados y su gestión, con evaluación final y acompañando pruebas de cumplimiento. Las pruebas de cumplimiento servirán para probar la existencia y efectividad del proceso definido en el Plan de Gestión de residuos y documentos de desarrollo, pudiendo incluir una pista de evidencia documental.

El documento de identificación completo recibido por el operador constituye la acreditación documental de la entrega de residuos para su tratamiento prevista en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El operador entregará de forma inmediata una copia al productor o poseedor cuando éstos no sean operadores.

Certificados de entrega o de gestión: Son los documentos oficiales de registro que emiten los centros autorizados para la gestión de los RCD, tanto de entrada como de salida de los residuos. Éstos son exigidos por las administraciones para el control y comprobación del cumplimiento de la normativa. Los certificados de entrega se catalogan por tipología según su código LER (la clasificación estandarizada a nivel europeo, denominada *Lista Europea de Residuos*) y se expresan según su cantidad tanto en peso (TN) como en volumen (m<sup>3</sup>).

4.- Estas pruebas de cumplimiento se complementarán con un certificado emitido por el gestor/es de residuos, indicando los residuos procedentes de las obras que se han destinado a valorización con expresión clara de unidades (en peso y volumen), así como, en su caso, los residuos que no han tenido ese destino, de tal manera que por el resultado final, quede acreditado de manera cierta e indubitable,

Código Seguro De Verificación	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	Estado	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





la consecución de los objetivos fijados de que el 75% en peso de los residuos se han destinado a valorización.

- El informe a elaborar por el contratista con análisis de los datos se referirá a una muestra correspondiente al 100% de los residuos generados en la obra.

- Corresponderá al Director de Obra y/o responsable del contrato, la comprobación y verificación de los datos aportados. La interpretación de los criterios indicados corresponderá al responsable del contrato.

**3) Realización de mediciones acústicas durante la ejecución de las obras:**

Por personal técnico competente se realizarán mediciones acústicas que acrediten el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre y Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, considerando el emplazamiento de la obra en un sector del territorio con predominio de suelo de uso residencial. Las mediciones se realizarán en distintas fases de obra a instancias de los servicios técnicos municipales.

**Durante la gestión indirecta de los servicios:**

**1) Condiciones medioambientales:**

Con objeto de facilitar el funcionamiento del mercado interior y proteger la salud y bienestar de las personas, las maquinarias que se instalen en el edificio deberán garantizar unos niveles sonoros de entre un 3%-5% menores a los niveles máximos fijados a partir de 2006 en la Directiva 2000/14/CE, de 8 de mayo de 2000, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre emisiones sonoras en el entorno debidas a las máquinas de uso al aire libre, modificada por la Directiva 2005/88/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de diciembre de 2005, y demás legislación vigente. La exigencia de reducción de emisiones irá creciendo de forma inversamente proporcional a la potencia de los equipos. La entidad que resulte adjudicataria deberá aportar la documentación e información precisa y las características técnicas de las maquinarias, de tal manera que acredite, cuando sea requerido por el órgano de contratación, el cumplimiento de tales condiciones.

**2) Condiciones sociales:**

1. Toda la publicidad, imagen o recurso que se exhiba en el interior o exterior del edificio deberán utilizar un lenguaje no sexista, evitar cualquier imagen discriminatoria de las mujeres o estereotipos sexistas y fomentar una imagen con valores de igualdad, presencia equilibrada, diversidad, corresponsabilidad y pluralidad de roles e identidades de género.
2. El contrato se deberá ejecutar con criterios de equidad y transparencia fiscal, por lo que los ingresos o beneficios procedentes del contrato público serán íntegramente declarados y tributados conforme a la legislación fiscal vigente, sin que en ningún caso puedan utilizarse domicilios fiscales

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





incluidos en algún país de la lista de paraísos fiscales establecida por la OCDE, bien sea de forma directa o a través de empresas filiales o personas interpuestas.

- 3. La empresa adjudicataria tiene la obligación de mantener, durante la ejecución del contrato, medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal, familiar y laboral de las personas adscritas a su ejecución.

La entidad que resulte adjudicataria deberá presentar al Responsable del Contrato durante la fase de ejecución del contrato, el compromiso expreso de cumplir con las obligaciones medioambientales relacionadas anteriormente.

Dichas condiciones especiales se encuentran vinculadas al objeto del contrato y resultan proporcionales al mismo.

**9.- Propuesta de medios de acreditación de solvencia económica y técnica, o clasificación en su caso:**

SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL:

9.1.- Para la ejecución de las obras:

Mediante la clasificación como contratista de obras en los siguientes grupos y subgrupos:

<b>Grupo A: Movimiento de tierras y perforaciones.</b>	
<b>Subgrupo</b>	<b>Categoría</b>
1. Desmontes y vaciados.	2
<b>Grupo C: Edificaciones.</b>	
<b>Subgrupo</b>	<b>Categoría</b>
2. Estructuras de fábrica y hormigón.	2
4. Albañilería, revocos y revestidos.	3
6. Pavimentos, solados y alicatados.	3
7. Aislamientos e impermeabilizaciones.	1

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78 LCSP, no será exigible la clasificación a los empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, ya concurran al contrato aisladamente o integrados en una unión, sin perjuicio de acreditar su solvencia. Por tanto, en estos casos, para acreditar la solvencia técnica en relación con las obras a ejecutar, y de conformidad con el artículo 88.1 a) LCSP, se deberá acreditar la relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, siendo el umbral mínimo exigido, considerando el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución, de 1.622.756,53 euros.

La relación de obras ejecutadas en el curso de los últimos cinco años se acreditará mediante certificados de buena ejecución; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y precisara si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

Código Seguro De Verificación	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	Estado	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Justificación: La razón de la elección de este requisito se justifica con la finalidad de garantizar que el licitador propuesto como adjudicatario cuente con experiencia profesional suficiente y proporcional al objeto contractual, con objeto de alcanzar un adecuado cumplimiento tanto para la puesta en marcha de las obras, como a lo largo de su ejecución y finalización. Estas obras entrañan una gran complejidad técnica, pues supone la creación de un bien inmueble y su puesta en funcionamiento, por lo que dicha experiencia supone una reducción de los riesgos en la ejecución de las mismas.

9.2.- Para la explotación del Mercado Municipal, el Local comercial y el aparcamiento:

De conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la LCSP, la acreditación de la solvencia profesional o técnica en contratos distintos de los de obras, servicios o suministros podrán realizarse por los documentos y medios que se indican en el artículo 90 del referido texto legal.

Según lo dispuesto en el apartado anterior, el criterio para la acreditación de la solvencia técnica será, siguiendo con lo previsto en el artículo 90.1 de la LCSP:

- a) Una relación de los principales servicios realizados en el curso de los tres últimos años, de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en la que se indicará el importe, las fechas y el destinatario, público o privado de los mismos. Debiéndose acreditar un importe anual acumulado en el conjunto del periodo antes referido, igual o superior a la cantidad de 8.584.634,32.- euros.

Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario, acompañada de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación. Para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato se atenderá a los tres primeros dígitos de los correspondientes códigos CPV (*Common Procurement Vocabulary*).

Justificación: Se ha optado por la elección de este requisito con el fin de garantizar que el licitador propuesto como adjudicatario cuenta con experiencia profesional relacionada con el objeto del contrato, con el fin de garantizar su adecuado cumplimiento, estando dicho requisito vinculado al objeto del contrato, y siendo proporcional al mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el RGLCAP, tras la modificación realizada por el Real Decreto 773/2015, de 28 de agosto.

SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA:

Artículo 87.1 a) de la LCSP: volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior a la cantidad de 11.440.974,11 €.-euros. El volumen anual de negocios del licitador o candidato se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho Registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios

Código Seguro De Verificación	wEK9vd/6LEdKIkox0iYXcw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
Observaciones		Página	13/23
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIkox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIkox0iYXcw==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

Justificación: Se ha optado por la elección de este requisito con el fin de garantizar que el licitador propuesto como adjudicatario cuenta con un volumen de negocios general mínimo para garantizar su cumplimiento, estando dicho requisito vinculado al objeto del contrato, y siendo proporcional al mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el RGLCAP, tras la modificación realizada por el Real Decreto 773/2015, de 28 de agosto.

**10.- Propuesta de criterios de adjudicación**, motivando su elección y vinculación al objeto del contrato:

El procedimiento de adjudicación se llevará a cabo mediante procedimiento abierto, sujeto a regulación armonizada, y el adjudicatario será seleccionado mediante la aplicación de pluralidad de criterios de valoración directamente vinculados al objeto del contrato, en virtud de lo previsto en los artículos 131 y 145.3 letra e) de la LCSP.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta que resultará propuesta como adjudicataria se atenderá a los criterios que seguidamente se indican.

**SOBRE B: CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (Hasta 45 puntos):**

Se establece un umbral de calidad en los criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor de **23 puntos**. Las empresas licitadoras que, en el conjunto de estos criterios no alcancen esta puntuación mínima no pasarán a la siguiente fase y no se procederá a la apertura del sobre relativo a los criterios evaluables mediante fórmulas.

**1.- Plan de explotación y gestión (Hasta 15 puntos):**

Los licitadores deberán presentar un Plan en el que se describa el modo de explotación y gestión del edificio resultante, desglosando tres grandes apartados:

- Mercado Municipal Tradicional: Se detallará la superficie destinada a Mercado Municipal Tradicional y a otros usos compatibles en base a la normativa correspondiente, la composición comercial propuesta del Mercado Municipal Tradicional y los horarios comerciales propuestos.
- Local comercial: Se detallará la superficie destinada a local comercial y a otros usos compatibles en base a la normativa correspondiente, la tipología de local comercial y los horarios comerciales propuestos.
- Aparcamiento: Se detallará el número de plazas de aparcamiento, entendiéndose que ha de cubrirse el mínimo que marca el PGOU vigente y el Anteproyecto aprobado.

1.1. Propuesta de protocolos de mantenimiento, vigilancia y limpieza: hasta 6 puntos. Se valorará la propuesta de mantenimiento, vigilancia y limpieza de las instalaciones, en especial del Mercado de Abastos y sus zonas comunes, teniéndose en cuenta los siguientes criterios de juicio:

- a) Programa de mantenimiento de las instalaciones: Hasta 2 puntos. Serán objeto de valoración:
- a. Propuesta de mantenimiento preventivo: hasta 1 punto: Se valorarán los siguientes aspectos:

Código Seguro De Verificación	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
Observaciones		Página	14/23
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- i. Las operaciones periódicas y sistemáticas de verificación, inspección, regulación, pintado y ajustes de todas las instalaciones y equipos, máquinas y elementos que compongan las infraestructuras del complejo, al margen de las exigidas en el PPTP. Hasta 0,5 puntos.
- ii. Las propuestas realizadas por los licitadores relativas a actuaciones de mantenimiento técnico-legal de las instalaciones, al margen de las exigidas en el pliego de condiciones técnicas, así como actuaciones de mantenimiento conductivo. Hasta 0,5 puntos.
- b. Propuesta de mantenimiento correctivo: hasta 1 punto: Se valorarán los siguientes aspectos:
  - i. Las operaciones de corrección, ajuste y reparación o sustitución por avería o rotura no previsible, de cualquier instalación, sistema, máquina o elemento objeto de mantenimiento programadas sobre ellas durante el periodo de la concesión.
- b) Protocolo de vigilancia propuesto de la totalidad del complejo: Hasta 2 puntos. Se valorarán los siguientes aspectos:
  - a. Con respecto a las zonas exteriores: Las propuestas de la metodología de trabajo de los servicios propuestos y la calidad de los sistemas y medios técnicos auxiliares ofertados. Hasta 1 punto.
  - b. Con respecto a las zonas interiores: Los sistemas de comunicaciones, control e inspección de las instalaciones, donde se tendrán en consideración los medios materiales y personales a emplear y la calidad de los equipos técnicos para la prestación del servicio. Hasta 1 punto.
- c) Protocolo de limpieza, tanto en lo referente a las instalaciones como a nivel de limpieza urbana, teniendo en cuenta las limpiezas especiales para la posible eliminación de grafitis y otros indeseados de imagen, respondiendo a:
  - Zonas, locales, equipos y útiles.
  - Descripción del procedimiento a seguir.
  - Productos utilizados para la limpieza.
  - Frecuencia de las operaciones.

Este protocolo se valorará con un máximo de 2 puntos, y se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Se valorará la descripción de técnicas de limpieza a utilizar en cada superficie. Hasta 0,5 puntos
- b. Se valorará el detalle de la asignación de tareas por zonas, plantas, patios y demás partes del edificio y detalle de equipos y efectivos humanos destinados a la realización de esas tareas. Hasta 0,5 puntos
- c. Se valorará el número, tipo, características y disponibilidad de la maquinaria, útiles y herramientas que se aporten para la realización de las tareas de limpieza. Hasta 0,5 puntos.
- d. Se valorará la utilización de productos de bajo impacto en el medioambiente. Hasta 0,5 puntos.

1.2. Acciones de comercialización y dinamización del Mercado municipal: hasta 1 punto. Propuesta de estrategias de comercialización que fomenten las visitas de los clientes a las instalaciones, consiguiendo con ello la activación de las ventas de los mercados tradicionales de abastos.

1.3. Medidas de carácter ambiental propuestas por las empresas para la ejecución del contrato: Hasta 4 puntos:

Se valorarán las medidas propuestas por las empresas licitadoras que aplicarán a la ejecución del contrato y que afecten a:

- Gestión de residuos, recogida y gestión de materiales de reciclaje tanto de papel, cartón, plásticos, polietileno, maderas: hasta 1 punto. Se valorarán los siguientes aspectos:

Código Seguro De Verificación	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	Estado	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- El número, tipo, características y disponibilidad de los medios materiales y personales que se adscriban al desarrollo de estas tareas. Hasta 0,5 puntos.
  - La metodología diseñada para la gestión de residuos, recogida y gestión de cada uno de los materiales. Hasta 0,5 puntos.
- Instalación puntos recarga homologados vehículos eléctricos: Para su cálculo se otorgará la máxima puntuación (1 punto) a la oferta que presente el mayor número de puntos de recarga (superior al mínimo de estaciones de recarga exigidos para este tipo de edificios en el Real Decreto Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables), aplicando al resto la puntuación que le corresponda proporcionalmente, mediante una regla de tres simple. Aquella oferta que no aumente el número de puntos de recarga sobre el mínimo exigido en la norma recibirá 0 puntos.

Si bien el incremento del número de puntos de recarga se valora mediante cifras obtenidas a través de la mera aplicación de una fórmula, y no mediante juicio de valor, por el órgano de contratación se considera conveniente incluirlo en el Sobre B (criterios subjetivos), ya que para una adecuada elaboración por parte de los licitadores tanto del Plan de explotación y de gestión, las empresas deberán hacer referencia en sus cálculos al número de puntos de recarga que situarán en el edificio. Con esta medida se evita que las empresas puedan incluir en el Sobre B datos que debieran figurar en el Sobre C de la proposición, lo que supondría romper con los principios de igualdad y de secreto de las ofertas.

- La parcela del nuevo edificio se sitúa en suelo urbano consolidado, que se encuentra rodeada, en su mayor parte, por viviendas y edificios residenciales. Con objeto de reducir la posible contaminación acústica derivada del desarrollo de la propia actividad de las instalaciones (aparcamiento, mercado, local comercial, y/o el resto de usos compatibles), los licitadores podrán presentar medidas que afronten cuestiones relativas al ruido y a sus efectos en los vecinos, más allá de las obligatorias exigidas por la normativa de aplicación (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; Ordenanza frente a la Contaminación por Ruidos, Vibraciones y otras formas de Energía del ayuntamiento de Málaga) y que son de obligado cumplimiento para las actividades comerciales e industriales. Serán valoradas según el número de medidas presentadas y la viabilidad efectiva de las propuestas, y siempre que se ajusten a la normativa indicada. Hasta 2 puntos. No será objeto de valoración aquella medida que presenten los licitadores que suponga garantizar, con respecto a las máquinas que se instalen en el edificio, unos niveles sonoros de entre un 3% y un 5% menores a los niveles máximos fijados normativamente, ya que dicha medida se ha fijado en este expediente como una condición especial de ejecución de carácter medioambiental.

1.4. Previsión de ejecución del equipamiento interior individual completo de los puestos de venta de gestión municipal destinados a comercio alimentario de producto fresco y tradicional del nuevo Mercado: hasta 4 puntos. Como se indica en la cláusula 17.1 del PPTP el equipamiento necesario para el desarrollo de la actividad individual en cada uno de los locales y puestos será por cuenta de los usuarios de los mismos. No obstante, será objeto de valoración la inclusión en el Plan de explotación y gestión por el licitador de la previsión de ejecución del equipamiento interior individual de todos los puestos de abastos ofertados, incluyendo los modelos de vitrinas, equipamiento básico y rotulación de los puestos que contribuyan a la obtención de una imagen homogénea, controlada y de calidad del Mercado. Se tendrá en cuenta para la valoración de este criterio: tanto la mayor inversión económica que requiera la propuesta realizada para el equipamiento de los puestos, para lo que el licitador deberá aportar un presupuesto, valorándose con 3 puntos la mayor inversión, asignándose puntos al resto de ofertas mediante una regla de tres inversa; como el diseño de los puestos, que se valorará con un máximo de 1 punto, donde se tendrá en cuenta que el diseño sea atractivo y con una imagen homogénea y de calidad.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/23
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Para la confección del Plan de Explotación y de Gestión se tendrá en cuenta, además, el PGOU del Ayuntamiento, así como las ordenanzas municipales que sean de aplicación. Además, el Plan de Explotación y de Gestión deberá contener una planificación sobre cómo el licitador acreditará, ante el responsable del contrato, el efectivo y real cumplimiento a lo largo de la vida de la concesión de las propuestas, medidas y acciones que proponga en el mismo, sin perjuicio de los requerimientos que se realicen a la empresa por los técnicos municipales durante la duración del contrato, en los casos que así se demande.

El Plan de explotación y gestión será valorado para cada uno de sus apartados (a excepción de la instalación de los puntos de recarga homologados para vehículos eléctricos, y el presupuesto del equipamiento individual completo de los puestos de venta del mercado tradicional) conforme la siguiente calificación y correspondiente cuantificación:

- ✓ Muy deficiente: 0% de la puntuación máxima.
- ✓ Deficiente: 25% de la puntuación máxima.
- ✓ Suficiente: 50% de la puntuación máxima.
- ✓ Bueno: 75% de la puntuación máxima.
- ✓ Excelente: 100% de la puntuación máxima.

**Justificación:** La elección de este criterio viene derivada por la búsqueda de dotar a la explotación del complejo de una mayor calidad en las tres grandes zonas en las que se divide (Mercado Tradicional, Local comercial y Aparcamiento), procurando dar el mejor servicio a los futuros clientes y usuarios. Estos aspectos se consideran esenciales para que el licitador exponga el concepto que pretende proyectar en el complejo, pudiendo así la Administración comprobar su adecuación a todos los parámetros técnicos y administrativos recogidos en los documentos que conforman este expediente.

## 2.- Mejora en el número de puestos de mercado sobre el mínimo establecido en el Pliego (20 puestos) (Hasta 15 puntos):

Para su cálculo se otorgará la máxima puntuación (15 puntos) a la oferta que presente el mayor incremento de puestos sobre el mínimo establecido en el anteproyecto (20 puestos), aplicando al resto la puntuación que le corresponda proporcionalmente mediante una regla de tres simple. Aquella oferta que no aumente el número de puestos recibirá 0 puntos.

El licitador deberá tener en cuenta que el número total de puestos deberá destinarse a la actividad de venta tradicional de alimentación completa, perecedera y seca, que incluye pescadería, frutería, congelados, carnicería, panadería, comidas preparadas y comestibles, que deberán mantenerse en funcionamiento durante toda la duración de la concesión. Además, el 50% de estos puestos deberán destinarse a alimentación fresca, por tanto, a pescadería, frutería y carnicería. Asimismo, conforme se establece en el Anteproyecto aprobado, se establecen unos requisitos: la superficie de los usos complementarios y compatibles con el Mercado Municipal no deben pasar del 50 % de la superficie construida del conjunto, siendo el otro 50 % ocupado por un establecimiento comercial de propiedad municipal en el que debe haber, al menos, 20 puestos tradicionales de mercado: alimentación completa (perecedera y seca).

Si bien el incremento del número de puestos se valora mediante cifras obtenidas a través de la mera aplicación de una fórmula, y no mediante juicio de valor, por el órgano de contratación se considera

Código Seguro De Verificación	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
Observaciones		Página	17/23
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





conveniente incluirlo en el sobre B (criterios subjetivos), ya que para una adecuada elaboración por parte de los licitadores tanto del Plan de explotación y de gestión, las empresas deberán hacer referencia en sus cálculos al número de puestos que destinarán al mercado de abastos. Con esta medida se evita que las empresas puedan incluir en el sobre B datos que debieran figurar en el sobre C de la proposición, lo que supondría romper con los principios de igualdad y de secreto de las ofertas.

Justificación: Partiendo del nº mínimo de puestos que se prevé en el Anteproyecto, con este criterio se pretende que la oferta de mercado tradicional en la zona sea lo más amplia posible, ya que el objetivo principal de este contrato es prestar los servicios de un mercado municipal que dé cobertura a la zona de Teatinos, área de expansión de la ciudad y que no tiene cubierto este servicio.

**3.- Criterios Técnicos (Hasta 15 puntos):**

Asimismo, en el sobre B los licitadores deberán presentar un Proyecto Básico de obras, cuyo contenido y definición serán los mínimos exigidos por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y demás legislación vigente aplicable, así como la establecida en el Pliego de Condiciones Técnicas (especialmente cláusula 6) y Anteproyecto redactado, que contendrá una infografía de la propuesta, e incluirá un Plan de realización de las obras con indicación de las fechas previstas para su inicio, terminación y apertura al uso al que se destinan. En caso de que el proyecto básico aportado no cumpla alguno de los requisitos indicados, la oferta será excluida de la licitación.

Para la asignación de puntos, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

3.1.- El diseño arquitectónico: hasta 10 puntos. En este apartado serán objeto de valoración los siguientes aspectos:

- Se valorará el diseño bioclimático del edificio: hasta 5 puntos, en base a los siguientes criterios:

- Diseño eficiente, minimizando el gasto de energía y recursos, evitando fugas y pérdidas.
- Control y uso inteligente del espacio, optimizando el uso de la energía.

- Se valorarán los materiales utilizados para la construcción del edificio: Hasta 5 puntos, en base a los criterios de calidad, durabilidad y adaptación a cada uso específico, así como el uso de materiales sostenibles minimizando el impacto de la construcción. Igualmente, se tendrá en cuenta la combinación de acabados para que resulte algo armonioso y dé un resultado coherente con el uso y función del edificio, fomentando la puesta en valor del espacio público y la imagen del edificio, promoviendo la calidad en la arquitectura y la innovación.

3.2.- Memoria en relación con las medidas de accesibilidad universal del edificio resultante: Hasta 5 puntos.

Se valoran las mejoras ofertadas por las empresas licitadoras, respecto de los mínimos legales establecidos en la normativa de accesibilidad (CTE-DB-SUA, Decreto 203/2009 y Ordenanza de Accesibilidad). Para la valoración de este apartado se tendrán en cuenta los siguientes aspectos: el

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	18/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





diseño de medidas relativas a la accesibilidad universal, la creación de espacios que favorezcan el tránsito y descanso de los usuarios, así como la supresión de barreras y mejoras de accesibilidad para personas con discapacidad física, auditiva, visual y cognitiva.

Cada uno de estos criterios técnicos serán valorados conforme la siguiente calificación y correspondiente cuantificación:

- ✓ Muy deficiente: 0% de la puntuación máxima.
- ✓ Deficiente: 25% de la puntuación máxima.
- ✓ Suficiente: 50% de la puntuación máxima.
- ✓ Bueno: 75% de la puntuación máxima.
- ✓ Excelente: 100% de la puntuación máxima.

Justificación: La elección de este criterio viene derivada por la búsqueda de dotar a la ejecución de la obra de una mayor calidad en las tres grandes zonas del complejo (Mercado Tradicional, Local comercial y Aparcamiento), procurando dar el mejor servicio a los futuros clientes y usuarios, y apostando por la calidad arquitectónica y de la edificación, en consonancia con los principios consagrados en la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura. Al mismo tiempo, estos aspectos se consideran esenciales para que la Administración compruebe la adecuación del concepto de edificio pretendido por el licitador a todos los parámetros técnicos recogidos en los documentos que conforman este expediente. Es importante no olvidar que se trata de un edificio en el que se prevé en parte del mismo la gestión de un servicio público, debiendo garantizarse su valor de espacio público municipal.

En la documentación relativa a estos criterios no evaluables en cifras o porcentajes se evitará incluir datos concretos de los que se deduzca la puntuación a obtener en criterios evaluables en cifras o porcentajes.

**SOBRE C: CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS (Hasta 55 puntos):**

**1.- Incremento de canon (Hasta 25 puntos):**

Para su cálculo se otorgará la máxima puntuación (25 puntos) a la oferta que presente el mayor incremento sobre el canon establecido en la cláusula 3ª del PPTP, aplicando al resto la puntuación que le corresponda proporcionalmente, mediante una regla de tres simple.

Se rechazarán las ofertas que no alcancen el canon establecido en este Pliego cuyos importes tienen carácter de mínimos. Aquellas ofertas que no aumenten el importe del canon anual recibirán 0 puntos.

Justificación: Con la elección del presente criterio se pretende obtener un mayor ingreso económico para el Ayuntamiento de Málaga.

**2.- Reducción del plazo concesional (Hasta 10 puntos):**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	19/23
<b>Url De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Se otorgarán 10 puntos a la oferta que proponga el menor plazo de duración de la concesión. La duración máxima será la señalada en el Estudio de Viabilidad Económica y Financiera, que se ha establecido en 40 años. Se realizará el reparto proporcional en función del número de años de reducción del plazo ofertado. La oferta que ofrezca la mayor reducción de plazo recibirá la máxima puntuación (10 puntos). La peor oferta siempre se considerará aquella que no realiza ninguna reducción, que se puntuará con 0 puntos. El resto de las ofertas se puntuará según la siguiente fórmula:

$$P_i = 10 \times D_{rpi} / D_{rmax}$$

Siendo:

- $P_i$ : Puntos obtenidos por cada una de las ofertas
- $D_{rpi}$ : Reducción de plazo de cada una de las ofertas en años
- $D_{rmax}$ : Los años de reducción máximos ofertados.

La puntuación otorgada en este apartado no podrá exceder de 10 puntos en ningún caso, y se puntuará solo por años completos ofertados.

Justificación: La elección de este criterio se justifica en la posibilidad de que los bienes afectos a la concesión reviertan a la Administración con anterioridad al plazo máximo fijado en los pliegos.

### 3.- Ampliación de potencia en la instalación solar fotovoltaica: (Hasta 10 puntos):

Se otorgarán 10 puntos a la oferta que proponga la mayor potencia instalada en paneles solares fotovoltaicos, medida en el inversor, sobre la mínima exigida en el DB HE 5 del Código Técnico de la Edificación.

Se realizará el reparto proporcional en función de la potencia ampliada. La mejor oferta recibirá la máxima puntuación (10 puntos). La peor oferta siempre se considerará aquella que no realiza ninguna ampliación sobre el mínimo exigido en la norma, que se puntuará con 0 puntos. El resto de las ofertas se puntuará según la siguiente fórmula:

$$P_i = 10 \times D_{API} / D_{APmax}$$

Siendo:

- $P_i$ : Puntos obtenidos por cada una de las ofertas
- $D_{API}$ : Ampliación de la potencia de cada una de las ofertas, en kW., sobre el mínimo exigido.
- $D_{APmax}$ : La máxima ampliación de potencia ofertada.

Justificación: Este criterio demuestra un compromiso con la sostenibilidad y responsabilidad social, protege contra el aumento del precio de la energía y supone un ahorro en el suministro eléctrico.

### 4.- Reducción de las tarifas: (Hasta 10 puntos):

Se otorgará la mayor puntuación a la oferta que proponga el mayor porcentaje de reducción sobre las tarifas recogidas en la cláusula 4ª del PPTP, y el resto de forma directamente proporcional.

La fórmula de aplicación será la siguiente:

$$P_i = (\text{Reducción de tarifa a valorar} / \text{Mayor reducción de tarifa presentada}) \times 10$$

Aquella oferta que no proponga ninguna reducción de las tarifas obtendrá 0 puntos.

El porcentaje de baja ofertado por los licitadores es sólo a efectos del cálculo de la puntuación de este criterio, conforme a la fórmula anteriormente indicada. Los importes máximos definitivos de las tarifas serán los que resulten de aplicar el % de baja ofertado por la concesionaria, una vez considerados los coeficientes de

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	20/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ponderación indicados en la columna B de la tabla que se recoge en la cláusula 4ª del PPTP para cada una de las actividades.

**Justificación:** De conformidad con lo establecido en el artículo 250.1, letra d) de la LCSP, las proposiciones deberán hacer referencia a un Plan económico-financiero de la concesión, debiendo ser objeto de consideración específica la incidencia en las tarifas. Resulta importante optimizar la viabilidad técnica y económica de la operación, conservación y gestión del futuro Mercado Municipal.

**Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 250 de la LCSP, en el sobre C se incluirá la siguiente documentación:**

- **Plan económico-financiero de la concesión** que incluirá, entre los aspectos que le son propios, el sistema de tarifas, la inversión y las reinversiones a llevar a cabo, junto con el cronograma de ejecución; el plan de amortización con sus correspondientes dotaciones anuales; el sistema de financiación con estimación de los gastos financieros correspondientes, directos o indirectos; los ingresos, en relación con la demanda de usuarios estimada, diferenciando aquéllos que se obtengan de la explotación, en su caso, de zonas comerciales; los costes de explotación, con indicación diferenciada de los costes de personal con base en la plantilla de personal propuesta; el canon ofertado y la tasa interna de rentabilidad o retorno estimada. Deberá ser objeto de consideración específica la incidencia en las tarifas.

El licitador aportará el sistema de tarifas que deberá detallar los ingresos que puedan proceder de todos los usos del inmueble y, en concreto, en relación con los puestos de mercado tradicional, partiendo de las tarifas máximas recogidas en la cláusula 4ª del PCT, el sistema de fijación de las tarifas se somete a las siguientes condiciones:

- i. La tarifa será abonada al concesionario por los usuarios que resulten seleccionados.
- ii. La tarifa comprenderá:
  - El precio que deberán abonar los titulares de los puestos por el uso de los locales del mercado.
  - El porcentaje sobre los gastos comunes de conservación, mejora y explotación del mercado tradicional que asumen los titulares de los puestos y régimen usado para su imputación.
- iii. Los licitadores deberán especificar en este apartado la tarifa mínima que deberán abonar los usuarios.
- iv. Los gastos comunes se determinarán en función de la totalidad de los gastos originados por el funcionamiento y gestión del mercado tradicional.

Igualmente, serán objeto de consideración específica las previsiones de amortización, en el plazo concesional y en otras variables de la concesión previstas en el pliego, en su caso, de los rendimientos de la demanda de utilización de las obras y, cuando exista, de los beneficios derivados de la explotación de la zona comercial, cuando no alcancen o cuando superen los niveles mínimo y máximo, respectivamente, que se consideren en la oferta.

En cualquier caso, si los rendimientos de la zona comercial no superan el umbral mínimo fijado en el Pliego de Cláusulas Administrativas, dichos rendimientos no podrán considerarse a los efectos de la revisión de los elementos señalados anteriormente.

El estudio económico deberá guardar la debida coherencia con el proyecto constructivo presentado. El estudio económico tendrá carácter vinculante, pasando a ser parte del contrato, en todos y cada uno de los valores en él contemplados, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior. El estudio económico deberá presentarse en hoja de cálculo compatible con EXCEL, sin protección de manera que puedan ser visibles las fórmulas utilizadas en los cálculos realizados, a fin de facilitar las comprobaciones de cálculo oportunas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	21/23
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La existencia de datos en el Plan económico-financiero de los que se deriven inconsistencias que hagan inviable la proposición, constituirán causa de exclusión o desestimación de las ofertas. El documento acreditará que el licitador es consciente del riesgo asociado a la explotación comercial y que asume el riesgo y ventura de la construcción y explotación en los términos previstos en la LCSP.

Igualmente, será causa de exclusión la no presentación en el sobre C del Plan económico-financiero.

El documento acreditará que el licitador es consciente del riesgo asociado a la explotación comercial y que asume el riesgo y ventura de la construcción y explotación en los términos previstos en la LCSP.

**Sólo serán objeto de valoración los aspectos expresamente recogidos como criterios de adjudicación.**

Todos los criterios de valoración se consideran proporcionales al objeto del contrato y vinculados al mismo, y han sido establecidos con pleno respeto a los principios de igualdad, no discriminación, transparencia y proporcionalidad, entendiéndose que repercutirán en la mayor eficiencia y calidad del servicio, y por tanto en beneficio de los usuarios sin que suponga coste económico para el Ayuntamiento.

Asimismo, con respecto a los criterios en los que se han establecido fórmulas para su valoración, hay que señalar que las mismas suponen otorgar la máxima puntuación a la mejor oferta mientras que el resto de puntuaciones a atribuir entre las demás, son directamente proporcionales al porcentaje de diferencia que exista entre ellas, sin que se otorgue puntuación alguna a quien no realice ninguna oferta que mejore el mínimo establecido para cada uno de los criterios. En consecuencia, las fórmulas son coherentes con los principios generales de la LCSP al cumplir los siguientes requisitos:

- Conceden la máxima puntuación a la proposición que realiza un mayor ofrecimiento según el criterio de valoración que se trate en cada caso (más puntos de recarga, mayor número de puestos en el mercado, mayor canon, mayor reducción del plazo concesional, mayor ampliación de potencia en la instalación solar fotovoltaica o mayor reducción de las tarifas).
- No atribuyen puntuación a la proposición que no realice ningún ofrecimiento sobre los aspectos mínimos exigidos en el pliego.
- Se valora el resto de las ofertas presentadas guardando una cierta proporcionalidad entre ellas, de forma que las proposiciones que realicen un mayor ofrecimiento por cada uno de estos criterios obtienen más puntuación que las menores.
- Al estar establecidas con referencia al resto de las ofertas recibidas, no permite a los licitadores obtener un conocimiento anticipado de la puntuación aproximada de la licitadora.

**11.- Documentación adicional según calificación del contrato (Concesión de Obras):**

- 11.1. Anteproyecto.
- 11.2. Estudio de viabilidad Económico-Financiera.
- 11.3. Exposición pública del acuerdo, BOP de fecha 5 julio de 2019.
- 11.4. Resolución de fecha 28/11/2019, por la que se crea una comisión técnica que estudie la forma de gestión y en su caso la naturaleza jurídica del nuevo Mercado de Teatinos, elaborando la memoria justificativa del asesoramiento que haya de recibir el Pleno para su aprobación.
- 11.5. Memoria de la Comisión Técnica de fecha 16/03/2021.
- 11.6. Aprobación por el Pleno, de fecha 27/05/2021, de la Memoria Justificativa relativa al Estudio sobre la gestión del futuro Mercado Municipal de Teatinos.

Código Seguro De Verificación	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Gómez-Cambronero Sainz de la Maza	Firmado		08/03/2024 13:34:58	
	María Dolores Rico López	Firmado		08/03/2024 12:02:49	
	Francisca Cívico Rey	Firmado		08/03/2024 11:00:06	
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado		08/03/2024 10:56:21	
Observaciones		Página		22/23	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





## Ayuntamiento de Málaga

Área de Gobierno de Comercio, Gestión de la Vía Pública, Fomento de la Actividad Empresarial y Contratación Pública Estratégica  
Área de Comercio, Gestión de la Vía Pública y Fomento de la Actividad Empresarial

### 11.7. Certificado de disponibilidad de los terrenos.

Málaga, a fecha de la firma electrónica

Pablo Denis Corrales.- Técnico Municipal.

Francisca Cívico Rey.- Técnico de Administración General.

M<sup>a</sup> Dolores Rico López.- Jefa del Servicio de Mercados Municipales y Vía Pública.

V<sup>o</sup>B<sup>o</sup> Carlos Gómez Cambroner Sainz de la Maza.- Director General de Comercio, Gestión de la Vía Pública y Fomento de la Actividad Empresarial.

Código Seguro De Verificación	wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Gómez-Cambroner Sainz de la Maza	Firmado	08/03/2024 13:34:58
	María Dolores Rico López	Firmado	08/03/2024 12:02:49
	Francisca Cívico Rey	Firmado	08/03/2024 11:00:06
	Pablo Rafael Denis Corrales	Firmado	08/03/2024 10:56:21
Observaciones		Página	23/23
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wEK9vd/6LEdKIKox0iYXcw==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

