



181
/

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN DEMANIAL, DE UN SUPERMERCADO, COMO PRESTACIÓN COMPLEMENTARIA EN EL CONTRATO MIXTO PARA LA REHABILITACIÓN DEL MERCADO DEL VAL.

1.- FUNDAMENTO Y OBJETO DE LA CONCESIÓN

El presente pliego regula la concesión del uso privativo del dominio público, sobre un espacio de nueva construcción bajo rasante con superficie estimada de 1.181,80 m², en un edificio propiedad del Ayuntamiento de Valladolid (Mercado Municipal del Val), para explotación de un supermercado (mediana superficie comercial).

Esta concesión demanial se realiza, de acuerdo con las prescripciones del plan de viabilidad comercial y financiera del Consorcio del Mercado del Val, como un servicio complementario al Mercado Municipal, que mejore las prestaciones comerciales del mismo, al ofrecer a los clientes un formato de venta que permite el acto de "compra única", reduciendo los desplazamientos del consumidor y generando sinergias en servicios en beneficio del conjunto de comerciantes del Mercado.

Al mismo tiempo, la concesión demanial, que se configura como una prestación complementaria de la principal de obra de rehabilitación integral del edificio del Mercado, evita el traslado de costes de la actividad de supermercado al Consorcio completando los recursos necesarios para acometer las obras, pudiendo llegar incluso, en función del desarrollo de la licitación, a generar ingresos para las arcas del Consorcio, coadyuvando a lograr el escenario al que legalmente éste está obligado, de estabilidad y sostenibilidad presupuestaria.

El inmueble principal (propiedad número 11-235), tiene la calificación de bien de dominio público/servicio público, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Valladolid (Finca nº 33764, Tomo 1032, Libro 449, Folio 141, inscripción 1ª) con nº de referencia catastral 6230601/UM5163A-0001JP y que se encuentra adscrito al Consorcio del Mercado del Val, según acuerdo de la Junta de Gobierno de Valladolid de 15 de junio de 2012. Es en dicho inmueble, en espacio de nueva construcción, bajo rasante, en el que se ubicará la superficie sobre la que se pretende constituir la concesión demanial.

El valor del dominio público a ocupar se estima en 9.454.400,00.- €.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 80.11A del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la concesión se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad, que en todo caso corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de terceros.

2.- PROGRAMA DE NECESIDADES

Las instalaciones que serán objeto de concesión están definidas en el proyecto técnico de obras, redactado por los Arquitectos D. José María Llanos Gato y D. Juan Carlos Urdiain Laucirica, arquitectos, de la sociedad "Llanos-Urdiain Arquitectos SLP", con NIF nº B47627120.

En dichas instalaciones habrá de habilitarse y explotar, por parte del adjudicatario, un supermercado (mediana superficie comercial), que sirva de complemento a la oferta comercial



182
2

principal del Mercado del Val, ubicada en la planta principal, y constituida por un número de "puestos" estimado en 48, y dedicados, esencialmente, a la venta tradicional en mercado de productos frescos, así como a nuevos formatos de venta, como tiendas especializadas y espacios mixtos de mercado y gastronomía, entre otros.

El proyecto del supermercado debe responder a las necesidades del conjunto del Mercado, sin perjuicio de mantener la oportuna rentabilidad particular que garantice un servicio satisfactorio a lo largo de toda la vida de la concesión.

Igualmente, en atención a la gran capacidad, por superficie de venta y necesaria experiencia de gestión, el proyecto de explotación del supermercado debe incorporar al Mercado del Val, nuevas actividades y servicios que faciliten la actividad de los comerciantes tradicionales y el acto de compra de los clientes, haciendo del Mercado del Val un lugar más atractivo para la compra diaria u ocasional.

A efectos de alcanzar estos objetivos, la propuesta de los licitadores, además del resto de requisitos establecidos en los pliegos, deberá estudiar e incluir entre las soluciones comprometidas, como mínimo, los siguientes aspectos, detallando su contenido, el modo de puesta en práctica coordinada con el resto de comerciantes que integran el Mercado, y su financiación:

- Acciones comerciales y de promoción conjunta de los comerciantes, con referencia a coordinación horaria, política de comunicación conjunta y campañas de promoción coordinadas.
- Desarrollo de nuevos servicios de valor añadido dirigidos al conjunto de clientes del Mercado del Val.
- Desarrollo de servicios conjuntos de tipo funcional, en beneficio del conjunto de comerciantes del Mercado.

Para dar respuesta a estos retos, los licitadores deberán contar no sólo con un proyecto de explotación atractivo y coherente con las necesidades del Mercado del Val, sino también sólidamente respaldado por una capacidad de gestión y de respuesta a esas necesidades, contrastada en otros lugares, bien en el ámbito nacional/internacional, bien en el regional, en la que tiene crucial importancia la experiencia y capacidad logística y de aprovisionamiento, que deberá ser objeto, también, de atención en la propuesta de los licitadores.

3.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS INSTALACIONES

Para la gestión del supermercado objeto del presente procedimiento, el adjudicatario deberá realizar los acondicionamientos de las instalaciones previstas en el proyecto de obras que sean precisos para la prestación del servicio a los usuarios.

Dado que el espacio a concesionar forma parte del contrato mixto de obra, será responsable el adjudicatario de incorporar todas las dotaciones previstas en el proyecto de obras, con las modificaciones que sean debidamente acordadas, incluyendo las mejoras que haya ofertado en el proceso de licitación, así como el nuevo equipamiento necesario para desarrollar su proyecto de gestión del supermercado, aún cuando no estuviese incluido en el proyecto original.



183
2

El Consorcio no admitirá reclamación alguna por deficiencias en las instalaciones del supermercado que son de la exclusiva responsabilidad del adjudicatario en su doble condición de contratista de obra y concesionario.

Esta responsabilidad se mantendrá a lo largo de toda la vida de la concesión, conforme a la cláusula de progreso, que expresamente se hace constar, respecto de las instalaciones del supermercado, a cargo del concesionario.

El licitador justificará detalladamente todos estos extremos en su Proyecto.

Si durante la vigencia de la concesión el adjudicatario deseara realizar alguna obra de reparación, reforma o ampliación de la instalación deberá solicitar la oportuna autorización del Consorcio del Mercado del Val, quien, previo informe de los técnicos competentes, concederá o denegará la petición según lo estime.

La realización de obras de mejora, remodelación o adaptación sin haber sido comunicada y aprobada tal circunstancia, incluso en el supuesto de pequeñas reparaciones, será sancionada en los términos previstos en el PCAP, y podrá ser causa de resolución del contrato. En el supuesto de que las citadas obras sean de cierta magnitud, en la autorización para su ejecución que expida el Consorcio se incluirá la obligación expresa del concesionario de constituir una ampliación de la garantía.

Todas las mejoras que el adjudicatario realice en el recinto, previa la correspondiente autorización, serán por su cuenta, quedarán incorporadas a él y su coste no será deducido del precio de la adjudicación ni originará indemnización de ninguna clase.

4.- DOCUMENTACION A PRESENTAR POR EL LICITADOR EN SOBRE Nº 2.

Además de la documentación relativa a las prestaciones de obras, el licitador deberá presentar, en materia de concesión demanial, un proyecto de gestión y explotación del supermercado, que recoja, como mínimo, las siguientes especificaciones.

- Oferta prevista de productos, analizando su variedad, número de secciones, y sistemas de aseguramiento de la calidad de proveedores, valorándose la inclusión de secciones de productos locales y regionales, productos ecológicos y productos de comercio justo. Deberá señalarse el porcentaje comprometido (admitiéndose una horquilla de variación en un +- 10%) de oferta en los diferentes apartados:
 - o Alimentación seca.
 - o Alimentos frescos.
 - o Productos envasados y elaborados.
 - o Droguería y perfumería.
 - o Productos de MDD (marca blanca).
 - o Otros grupos de producto (que deberán especificarse)
- Inclusión de sistemas de gestión conjunta de servicios con el resto de comerciantes del Mercado, como almacenamiento de compras de clientes, reparto gratuito a domicilio, gestión conjunta de pedidos, realización de campañas de promoción y ventas coordinadas, etc.
- Previsión de incorporación de programas ligados a la explotación socialmente sostenible del establecimiento, dirigidos a colectivos en riesgo de exclusión o con dificultades de



184
/

integración socio-laboral (discapacitados, parados de larga duración, jóvenes desempleados, etc.) tanto en su vertiente de eventuales trabajadores, como clientes.

- Diseño y gestión de las instalaciones, en función de su calidad de materiales, ergonomía en la distribución, y comodidad de la actividad de compras, así como coordinación, potenciación de sinergias y eliminación de conflictos potenciales con el resto de actividades del Mercado.
- Plan de dotación de maquinaria y elementos de infraestructura general de las instalaciones, con indicación de dimensiones y características de los mismos que permitan la valoración cuantitativa y cualitativa por el órgano de contratación. Dado el hecho de que transcurrirá un periodo de tiempo superior a un año entre la fecha de presentación de la oferta y la puesta en marcha del supermercado, debido a la necesidad de realización de obras, se admitirá sobre este apartado, variación en la calidad y cantidad de elementos propuestos para adaptarlos a las mejoras existentes en el mercado de este tipo de elementos en el momento de apertura del centro, previo informe técnico favorable del Consorcio del Mercado del Val.
- Plan de mantenimiento de las instalaciones, en el que se establecerá con claridad, el contenido de las operaciones a realizar y su frecuencia, así como los compromisos que se adquieren para garantizar el adecuado mantenimiento de los estándares de calidad y actualización de las instalaciones a lo largo de la vida de la concesión, y especialmente en los últimos años de vida de la misma.

El proyecto de gestión y explotación del supermercado, a incluir en el sobre nº dos, no deberá incluir mención a ninguno de los elementos que son objeto de valoración mediante fórmula que se incluyen en el sobre 3.

El citado documento debe contemplar como mínimo, todas las menciones establecidas en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, aportando con claridad una propuesta de gestión clara y comprensible para su valoración por el órgano de contratación.

5.- FORMATO DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN: (SOBRE Nº 2)

Independientemente de la documentación relativa a la prestación de obras, el Proyecto de gestión y explotación del supermercado se presentará en soporte electrónico (CD/DVD), firmado electrónicamente por el licitador o, en su nombre, por el técnico redactor competente.

El documento se incluirá en formato pdf.

6.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES EN EL SOBRE Nº 3

Además de la documentación relativa a la prestación de obras, los licitadores deberán incluir, respecto de la concesión demanial, la documentación siguiente:

- a) Plazo de concesión. Indicación del plazo total de la concesión -excluidas prórrogas-



185
/

que se oferta, sin superar el máximo previsto en el PCAP, que es de 20 años. Las ofertas se valorarán a la baja en este criterio.

b) Canon concesional. Indicación de la cantidad total de cánon a pagar al Consorcio del Mercado del Val, con un mínimo de 2.000.000,00.-€ (DOS MILLONES DE EUROS) por la totalidad del periodo de concesión. Las ofertas se valoran al alza en este criterio.

7.- OTRAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

El licitador que resulte adjudicatario deberá, igualmente, asumir las siguientes obligaciones:

- Designar un responsable del Supermercado, que asumirá la totalidad de las relaciones operativas con la Gerencia del Consorcio del Mercado del Val. El responsable del Supermercado deberá estar adecuadamente formado para el ejercicio de sus funciones, estar autorizado por el adjudicatario para recibir las comunicaciones que el Consorcio pueda cursar a éste, y estar dotado de la capacidad legal suficiente para adoptar las medidas de gestión operativa en situación de normalidad y en caso de emergencia, tanto frente a los empleados del adjudicatario, a los usuarios del supermercado, y al resto de usuarios del Mercado.
- Facilitar a su personal formación y medios materiales suficientes para asegurar el correcto funcionamiento y prestación de servicios, haciendo cumplir el reglamento de Régimen interno del Mercado del Val.
- Ubicar, en lugar bien visible, los carteles con normas generales de uso y emergencia.

8.- CONDICIONES GENERALES DE EXPLOTACION Y GESTION DEL SUPERMERCADO

El concesionario tendrá el derecho a explotar el supermercado, asumiendo todos los gastos de funcionamiento y percibiendo los ingresos que resulten, de conformidad con lo previsto en el contrato.

El Consorcio del Mercado del Val no asumirá ninguna responsabilidad derivada de cálculos inadecuados realizados por el licitador en su estudio económico financiero.

El adjudicatario deberá ejercer por si la concesión y no podrá cederla o traspasarla a terceros sin la autorización del Consorcio del Mercado del Val, en los términos previstos en los pliegos del contrato.

El Consorcio se reserva el derecho de realizar inspecciones periódicas para comprobar el estado de las instalaciones y la calidad, en la prestación del servicio, pudiendo, en caso de observarse anomalías, desperfectos o funcionamiento incorrecto de alguna instalación o sistema, dictar instrucciones y órdenes al adjudicatario, que serán vinculantes, obligando al mismo a su subsanación en los términos que establecen los pliegos.

9.- EL PRESENTE PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS SE CONSIDERA UN MINIMO OBLIGATORIO A CUMPLIR POR LOS LICITADORES.

Las determinaciones de todo tipo que se incluyan en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas se consideran como un mínimo obligatorio que deben cumplir todos los licitadores, valorándose, no obstante, en el acto de adjudicación, en general cuantas mejoras planteen, de conformidad con lo previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Los licitadores, en sus proposiciones, deberán cumplir estrictamente cuantas normativas sean estatales, autonómicas o locales, incidan sobre el objeto del contrato.

Además, el adjudicatario se obliga expresamente a adaptar las instalaciones, durante el periodo concesional, a cuantas normativas se establezcan en la materia, no pudiendo reclamar a la Administración concedente indemnización o compensación alguna por este concepto en el supuesto de que fueran necesarias inversiones.

Valladolid, a 21 de marzo de 2014



Juan Manuel Guimeráns Rubio

CONSORCIO DEL MERCADO DEL VAL

APROBADO por el Consejo de Administración del Consorcio del Mercado del Val en su sesión extraordinaria y urgente del día 4 de abril de 2014, consta de 6 páginas correlativamente numeradas, en las que se ha estampado el sello de Secretaría con mi rúbrica.

Valladolid, 4 de abril de 2014
El Secretario General,



Valentín Merino Estrada



Ayuntamiento de
Valladolid

Resumen de Firmas

Pág.1/1

Título:pliego_concesión