

ANEXO X - CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

A.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. FORMA DE EVALUAR LAS PROPOSICIONES.

Los criterios que sirven de base para la adjudicación del contrato de acuerdo con la ponderación que se indica, y la forma de evaluar las proposiciones, así como el SOBRE para la presentación de la documentación, se indican a continuación.

1.-Criterios que dependen de un juicio de valor (SOBRE A): 48 puntos

1.1.- Proyecto de Explotación y Gestión – Modelo de negocio	25 puntos
1.2.- Anteproyecto del Activo Reversible	15 puntos
1.3.- Acciones en materia de sostenibilidad y social	8 puntos

2.-Criterios evaluables mediante fórmulas (SOBRE B): 52 puntos

2.1.- Oferta Económica	35 puntos
2.2.- Oferta de Inversión reversible	17 puntos

1. CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR - SOBRE A (máximo 48 puntos)

Para continuar en el proceso se exigirá a los licitadores, necesariamente, obtener al menos un 50% de la puntuación máxima prevista en el conjunto de los criterios evaluables mediante juicio de valor. Los licitadores que no lleguen a este umbral de puntuación mínima serán excluidos de la licitación.

La Oferta Técnica presentada por el licitador se estructurará, necesariamente, con los siguientes TRES apartados para su valoración:

1.1 PROYECTO DE EXPLOTACIÓN Y GESTIÓN Y MODELO DE NEGOCIO DE LA NAVE, MÓDULO O ESPACIO A ARRENDAR (máximo 25 puntos).

El licitador deberá presentar una Memoria que muestra su idoneidad como operador agroalimentario relevante. Además de ilustrar como se sostiene la viabilidad y solvencia de su actividad empresarial, destacará su contribución al fortalecimiento y desarrollo de **MERCAPALMA, S.A.** como plataforma estratégica para la distribución alimentaria. Se busca fomentar proyectos innovadores, digitalizados y eficientes, capaces de generar valor añadido para el conjunto de operadores, promover la colaboración y optimización de recursos, impulsar la competitividad del sector y reforzar la presencia de productos locales y de proximidad. Asimismo, se pretende reconocer la experiencia, la capacidad de desarrollo comercial y el compromiso con la mejora continua, la sostenibilidad y la modernización de la cadena de suministro alimentaria.

Se valorará descripción del modelo de negocio y su contribución al interés general de la Unidad Alimentaria **MERCAPALMA, S.A.**: propuesta de prestación de servicio y/o productos a comercializar, definición cliente objetivo, innovación e implantación de nuevas tecnologías, automatización y trazabilidad en la cadena de suministro. (puntuación máxima: 7 puntos)

Se valorará la implantación de herramientas tecnológicas, digitalización y automatización de procesos, como la presencia en Internet, los aspectos relacionados con la ciberseguridad o la monitorización remota de sistemas críticos y de control energético, sin limitación a éstos. (puntuación máxima: 5 puntos)

Se valorarán las relaciones comerciales con marcas y proveedores, el establecimiento permanente en otros mercados y los servicios ofrecidos, participación en planes o programas de innovación y desarrollo (I+D+i). Se valorará la experiencia del licitador en el sector de la distribución y venta de alimentos frescos conforme al objeto del contrato, incluyendo, si procede, su experiencia en la Unidad Alimentaria **MERCAPALMA, S.A.** con cumplimiento satisfactorio de sus anteriores relaciones. (puntuación máxima: 5 puntos)

Se valorará la aportación de valor y sinergias en **MERCAPALMA, S.A.**, donde la aportación de valor se refleja en la mejora continua de los servicios y la creación de oportunidades

para todos los operadores y, la colaboración entre los diferentes operadores que permita optimizar recursos. (puntuación máxima: 5 puntos)

Se valorará el fomento del producto local tradicional y de proximidad, procedentes de la pesca, agricultura y ganadería mallorquina. (puntuación máxima: 3 puntos)

1.2 ANTEPROYECTO DEL ACTIVO REVERSIBLE (MÁX. 15 PUNTOS)

El licitador deberá presentar un Anteproyecto técnico del activo reversible que permita valorar la calidad, funcionalidad, durabilidad, facilidad de mantenimiento, integración en la parcela y adecuación logística de la solución propuesta.

El Anteproyecto tendrá por finalidad definir técnicamente el activo que, una vez ejecutado, quedará incorporado al derecho de superficie y revertirá a **MERCAPALMA, S.A.** al término de su vigencia. La valoración atenderá especialmente a que la propuesta genere un activo industrial o logístico-alimentario de calidad, durable y mantenible.

A efectos de su inclusión en el sobre correspondiente a criterios sujetos a juicio de valor, el Anteproyecto (SOBRE A) deberá presentarse sin el documento del presupuesto (ni mediciones, cuadros de precios, justificación de precios, relaciones valoradas...).

El presupuesto desglosado por capítulos y la inversión reversible correspondiente deberán aportarse exclusivamente en el sobre relativo a criterios evaluables mediante fórmula (SOBRE B) junto con la inversión reversible.

El contenido mínimo del anteproyecto (Memoria y Planos) queda recogido en el **ANEXO XII** junto con el resto de información relevante para su elaboración y/o conocimiento por parte de los licitadores, cobrando especial relevancia los condicionantes de inundabilidad y ordenación del aparcamiento.

Aspectos a valorar:

Se valorará la calidad técnica del Anteproyecto en cuanto a la configuración de un activo reversible durable, versátil, mantenible y susceptible de explotación futura por terceros.

1. Implantación urbanística y funcional (puntuación máxima: 3 puntos)
 - a. aprovechamiento racional de la parcela
 - b. compatibilidad con ocupación, edificabilidad, retranqueos, altura y usos
 - c. claridad de accesos y circulaciones
 - d. integración con la parcela sin interferencias con espacios comunes
 - e. altura libre, posibilidad de crecimiento, adaptación o reorganización
 - f. compartimentación, sectorización, modularidad y posibilidad de redistribución
2. Calidad constructiva, durabilidad y valor residual (puntuación máxima: 4 puntos)
 - a. robustez de las soluciones constructivas
 - b. durabilidad de materiales y sistemas
 - c. resistencia a uso intensivo alimentario/logístico
 - d. estanqueidad y durabilidad de cubierta y fachadas

- e. pavimentos adecuados a tráfico pesado, limpieza y reparabilidad
 - f. resistencia a humedad, corrosión, impactos y desgaste
 - g. cubiertas accesibles para mantenimiento y, en su caso, fotovoltaica
 - h. instalaciones bien dimensionadas, accesibles, registrables y mantenibles
3. Aparcamiento, logística interior y no afección al recinto (puntuación máxima: 4 puntos)
- a. cumplimiento dotación urbanística de aparcamiento y sobredotación razonable cuando la actividad lo requiera
 - b. reserva interior para vehículos profesionales (no turismos)
 - c. muelles suficientes con playa de maniobra, espera, aparcamiento, carga y descarga suficiente sin invasión de aceras, viales ni espacios comunes
 - d. capacidad para puntas de actividad, claridad de señalización y ordenación interior
4. Inundabilidad, drenaje y continuidad operativa (puntuación máxima: 4 puntos)
- a. implantación del activo y elementos críticos por encima de la cota de inundación considerada, integrado de forma adecuada en términos de rasantes, accesos, muelles, drenaje, aparcamiento y maniobra, sin afección al recinto ni a la operatividad/funcionalidad del activo
 - b. drenaje interior de parcela, captación, evacuación, reboses controlados y conexión a redes
 - c. incorporación de medidas de laminación, retención, infiltración o reutilización de aguas pluviales, tales como balsas de laminación, aljibes, depósitos, SUDS o soluciones equivalentes que minimicen la caudal punta vertido hacia redes comunes, viales, aceras, parcelas colindantes o espacios generales de **MERCAPALMA, S.A.**
 - d. protección de accesos, muelles, zonas de carga/descarga y áreas de espera frente a pérdida de funcionalidad ante episodios de lluvia intensa y medidas de contingencia y recuperación ante tales episodios, garantizando en lo posible la continuidad operativa y la seguridad de personas, vehículos y mercancías

1.3 ACCIONES EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y SOCIAL (MÁX. 8 PUNTOS)

Se valorarán las medidas previstas por el licitador en materia de sostenibilidad ambiental y social, que, una vez adjudicado, deberán verse reflejadas en el proyecto técnico de inversión integral, así como en el funcionamiento de su actividad pasando a formar parte de las obligaciones contractuales del adjudicatario con las respectivas evidencias documentales que deberán acreditarse periódicamente (cada 5 años), pudiendo incurrir en el régimen de penalidades recogidas en el pliego a tales efectos.

Bloques de medidas:

- Energía: descripción y justificación de la adecuación de aquellas medidas contempladas en materia de reducción de demanda energética, como sería la eficiencia de la envolvente térmica, el autoconsumo renovable, la monitorización, etc. (puntuación máxima: 1,5 puntos)

- Medioambiente: descripción y justificación de la adecuación de aquellas medidas contempladas en materia de reducción de emisiones, humos, olores, ruidos, vibraciones, etc. (puntuación máxima: 1,5 puntos)
- Agua: descripción y justificación de la adecuación de aquellas medidas contempladas en materia de reducción de consumo, control de vertidos a la red y medidas de minimización como su reutilización previo tratamiento, incorporación de separadores y otros elementos de pre-tratamiento y/o tratamiento primario en interior de parcela, etc. (puntuación máxima: 1,5 puntos)
- Residuos: descripción y justificación de la cuantificación y segregación en origen de los residuos, su reducción, reutilización, reciclaje y valorización; la gestión de envases y otros conceptos asociados (logística inversa, economía circular, etc.) (puntuación máxima: 1,5 puntos)
- Gobernanza, transparencia y claridad: reporting anual (dashboard, plataforma, informe), indicadores, auditorías y certificados, formación y otras evidencias (puntuación máxima: 1 punto)
- Medidas de impacto social positivo (empleo de calidad, inclusión de colectivos vulnerables, igualdad de género, PRL, formación y estabilidad). (puntuación máxima: 1 punto)

Asignación de Puntuaciones en los Criterios Evaluables con Juicio de Valor		
DEFICIENTE	Cuando no se ha aportado la información, es incorrecta o incoherente en cuanto a dar respuestas a los requerimientos, necesidades, objetivos recogidos en el pliego	0%
INSUFICIENTE	Cuando la información suministrada no es adecuada, pues cuenta con aspectos significativos relevantes no abordados en cuanto a dar respuesta a los requerimientos, necesidades, objetivos recogidos en el pliego	10-20%
SUFICIENTE	Cuando la información suministrada aborda la mayoría de los apartados de forma somera y poco desarrollada, con abundantes aspectos menores que no alcanzan a dar respuesta a los requerimientos, necesidades, objetivos recogidos en el pliego	30-50%
BUENA	Cuando la información suministrada hace referencia a todos los apartados y estos están concretados y desarrollados, pero es incompleta en cuanto a dar respuesta a los requerimientos, necesidades, objetivos recogidos en el pliego	60-80%
EXCELENTE	Cuando la información suministrada hace referencia a todos los puntos y apartados de forma detallada y minuciosa, desarrollándolos de manera convincente y adecuada en cuanto a dar respuesta a los requerimientos, necesidades, objetivos recogidos en el pliego	90-100%

Las puntuaciones obtenidas se redondearán al tercer decimal.

2. CRITERIOS CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE MEDIANTE FÓRMULAS, PORCENTAJES O CIFRAS – SOBRE B (máximo 52 puntos)

2.1. OFERTA ECONÓMICA (máximo 35 puntos)

La oferta económica presentada por el licitador se constituye como el **conjunto** del canon superficiario mensual ofertado más el canon de adjudicación ofertado. El licitador explicitará su oferta económica utilizando el **ANEXO I**, que recoge ambos importes.

Ninguno de ellos podrá ser inferior a los importes mínimos establecidos en el **ANEXO II** para cada lote. Las ofertas presentadas que no cumplan lo anterior serán descartadas.

A partir de estas propuestas separadas se calculará el parámetro de evaluación, que será:

$$\begin{aligned} & \textit{Oferta económica presentada} = \\ & = \textit{Canon de adjudicación propuesto} \\ & + 12 \times 30 \times \textit{Canon Superficiario Mensual Propuesta} \end{aligned}$$

Su **valoración** se hará conforme a los siguientes criterios.

- Las ofertas que coincidan estrictamente con los mínimos recogidos en el **ANEXO II** para cada lote obtendrán 0 puntos.
- La oferta que obtenga la mayor puntuación para cada lote obtendrá la puntuación máxima **de 35** puntos, mientras no le sea de aplicación el punto anterior.
- La puntuación del resto de ofertas para un determinado lote se calculará a partir de la siguiente fórmula:

$$POE = 35 \times \frac{(\textit{Oferta económica presentada})}{(\textit{Oferta económica más alta})}$$

No se tendrá en cuenta el IVA en ninguna de sus magnitudes.

2.2. OFERTA DE INVERSIÓN REVERSIBLE (máximo 17 puntos)

Se valorará en este apartado el **importe total de la INVERSIÓN REVERSIBLE (IR)** que se compromete el licitador a ejecutar sobre la parcela a la que licita. El licitador explicitará su compromiso de inversión inicial utilizando el **ANEXO I**, donde se indicará dicho importe.

El importe mínimo, así como el importe máximo valorable, de INVERSIÓN REVERSIBLE (IR) a ofertar será el que se detalla en el **ANEXO II**.

La **INVERSIÓN REVERSIBLE** que haya ofertado el licitador para la construcción y desarrollo de la parcela objeto de licitación,

INCLUIRÁ:

El conjunto integrado por la urbanización interior de parcela, las construcciones y obras de edificación: movimientos de tierras, estructura, envolvente, instalaciones fijas integradas en el inmueble o en la parcela, acometidas interiores, pavimentos, sistemas energéticos integrados, instalaciones de seguridad, protección contra incendios, saneamiento, fontanería, electricidad, climatización fija, cerramientos y demás elementos inmovilizados anexos a la edificación.

NO INCLUIRÁ:

Los equipamientos industriales específicos para el desarrollo de su actividad y no afectos, por lo tanto, al edificio y sus instalaciones como sería maquinaria, equipamiento móvil o fijo propio de la actividad, líneas de proceso, cámaras o instalaciones específicas del negocio, mobiliario, estanterías, sistemas informáticos, software, útiles, vehículos, elementos de explotación y, en general, cualesquiera bienes no integrados de forma estructural o funcional en el activo reversible.

La citada inversión deberá ejecutarse con sujeción a la normativa urbanística y sectorial vigente de aplicación a su actividad comercial.

Así mismo dicha cifra ofertada deberá venir acompañada de un presupuesto desglosado en capítulos que no sea diferente a la relación valorada del Anteproyecto presentado en el SOBRE A.

La INVERSIÓN REVERSIBLE (IR) ofertada deberá coincidir con la suma del presupuesto valorado; en caso de discrepancia prevalecerá, a efectos de valoración, la menor de ambas magnitudes, sin perjuicio de que la inversión declarada como ofertada conserve su carácter contractual.

Su **valoración** se hará conforme a los siguientes criterios.

- Las ofertas que coincidan estrictamente con los mínimos recogidos en el **ANEXO II** para cada lote obtendrán 0 puntos, siendo excluyente aquellas ofertas por debajo de dicho umbral, resultado de fijar una actuación mínima que contemple una edificabilidad de 0,2 m²/m² y un valor de referencia de construcción de 600 €/m² (excluidos costes financieros, gastos generales ajenos al activo y tributos) atribuibles exclusivamente al activo reversible.
- Las ofertas que coincidan o superen los umbrales máximos recogidos en el **ANEXO II** para cada lote obtendrán la puntuación máxima de dicho criterio, no valorándose por encima de dicho umbral, resultado de fijar la actuación máxima permitida atendiendo a los parámetros urbanísticos vigentes (0,8 m²/m²) y un valor de referencia de construcción en su rango más elevado de 1.300 €/m² a partir del cual se considera un alcance más bien especulativo con fines de obtener

una mayor puntuación que ya no repercute en la calidad y durabilidad del activo reversible.

- Para valores intermedios se puntuará acorde a una interpolación lineal entre ambos umbrales, INVERSIÓN REVERSIBLE MÍNIMA (IR_{min}) e INVERSIÓN REVERSIBLE MÁXIMA (IR_{max})

De lo anterior, la fórmula concreta de aplicación será:

$$POIR_n = \begin{cases} \frac{17}{IR_{max} - IR_{min}} \cdot (IR_n - IR_{min}); & IR_{min} \leq IR_n \leq IR_{max} \\ 17; & IR_n \geq IR_{max} \end{cases}$$

No se tendrá en cuenta el IVA en ninguna de sus magnitudes.

El compromiso de inversión deberá acometerse al completo en el tiempo que se fije para ello en estos pliegos y que en caso contrario se deberá abonar la diferencia a **MERCAPALMA, S.A.** una vez actualizada al IPC sin perjuicio de la sanción correspondiente.