

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, por orden decreciente de importancia 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	26 puntos
1.2.- Programa de Mantenimiento de las instalaciones	15 puntos
1.3.- Acciones en materia de sostenibilidad y social	7 puntos

2.Criterios evaluables mediante fórmulas (SOBRE B):	52 puntos
2.1.- Oferta Económica	38 puntos
2.2.- Compromiso de Inversión Inicial	14 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.

Presentará el licitador una Memoria con sus propuestas para la más eficaz ejecución del contrato de arrendamiento en la Unidad Alimentaria **MERCAPALMA**. Dicha Memoria se estructurará, necesariamente, con los 3 siguientes apartados, para ser valorados de la manera que a continuación se indica:

1.1 PROYECTO DE EXPLOTACIÓN Y GESTIÓN Y MODELO DE NEGOCIO DE LA NAVE, MÓDULO O ESPACIO A ARRENDAR (máximo 26 puntos).

- Se valorará descripción del modelo de negocio y su contribución al interés general de la Unidad Alimentaria **MERCAPALMA**: 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: 8 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** con cumplimiento satisfactorio de sus anteriores relaciones. **(puntuación máxima: 5 puntos)**
- Se valorará la aportación de valor y sinergias en **MERCAPALMA**, 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 PROGRAMA DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES (MÁX. 15 PUNTOS)

Se valorará el grado de detalle y previsión del programa preventivo y correctivo propuesto, a través de medidas como las siguientes:

- Grado de detalle previsto del libro de mantenimiento; **(puntuación máxima: 3 puntos)**
- La planificación de inversiones de reposición, obras y servicios de conservación y mantenimiento a cargo del arrendatario, a lo largo de toda la duración del contrato de arrendamiento, necesarias para que instalaciones, infraestructuras y servicios estén en perfectas condiciones de uso y explotación. **(puntuación máxima: 3 puntos)**
- Las mejoras tecnológicas y digitales que permitan la monitorización, control y adquisición de datos en tiempo real de procesos industriales y de infraestructura y actuar en consecuencia (incluso en remoto o en automático por vía IA) **(puntuación máxima: 4 puntos)**
- La previsión de acuerdos de mantenimiento con empresas acreditadas, valorándose la asistencia técnica 24h. **(puntuación máxima: 2 puntos)**
- El compromiso formal de comunicación del seguimiento del citado programa de mantenimiento. **(puntuación máxima: 3 puntos)**

1.3. ACCIONES EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y SOCIAL (MÁX. 7 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, así como en el funcionamiento de su actividad con las respectivas evidencias documentales tales como:

- Descripción, con criterios de sostenibilidad, protección ambiental y eficiencia energética, de las actuaciones a desarrollar por el arrendatario en cuanto a consumo de energía, limpieza, generación de residuos, emisiones a la atmósfera, humos, olores, ruidos y vibraciones, o cualquier otra incidencia ambiental que pudiera generar su actividad. **(puntuación máxima: 2 puntos)**
- Descripción de la utilización (uso y destino) de envases, palets y materiales vinculados a la comercialización de producto fresco, así como la previsión de una gestión de residuos alineada con la Economía circular (reducción, reutilización, reciclaje y revalorización) y de acuerdo con las medidas que implementa ahora y en el futuro Mercapalma. **(puntuación máxima: 2 puntos)**
- Previsiones de acreditación documental de la correcta gestión de residuos: fracciones de residuos previstos y su gestión, etc. **(puntuación máxima: 1 punto)**
- Plan de formación medioambiental del personal. **(puntuación máxima: 1 punto)**
- Medidas de impacto social positivo (empleo de calidad, inclusión de colectivos vulnerables, igualdad de género). **(puntuación máxima: 1 puntos)**

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 38 puntos)

La oferta económica presentada por el licitador se constituye como el **conjunto** de la renta mensual ofertada 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:

$$\begin{aligned}
 & \textit{Oferta económica presentada} = \\
 & = \textit{Canon de adjudicación propuesto} \\
 & + 12 \times 15 \times \textit{Renta Mensual Propuesta}
 \end{aligned}$$

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 38 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:

$$POE = 38x \frac{(Oferta\ económica\ presentada)}{(Oferta\ económica\ más\ alta)}$$

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

2.2. COMPROMISO DE INVERSIÓN INICIAL (máximo 14 puntos)

Se valorará en este apartado el **importe total del compromiso de inversión inicial** que se compromete el licitador a ejecutar en el plazo establecido en el Apartado C (OBRAS E INSTALACIONES A CARGO DEL ADJUDICATARIO) de estos pliegos.

El licitador explicitará su compromiso de inversión inicial utilizando el **ANEXO I**, donde se indicará dicho importe. No se establece un importe mínimo para el Compromiso de Inversión Inicial.

La inversión inicial que haya ofertado el licitador para la modernización del espacio arrendado incluirá la obra civil, instalaciones y equipos, debiendo ejecutarse con sujeción a la normativa urbanística y sectorial vigente de aplicación a su actividad comercial.

Su valoración se hará conforme a la siguiente fórmula. Dado el impacto que la superficie de la nave, módulo o espacio, detallado como Lote para la licitación (Lote "X") tiene en el importe de la inversión a realizar, se define como valor de referencia la ratio entre la inversión propuesta (I_n) y la superficie total del lote (S_x). Se exige una inversión mínima de 100€/m² para obtener puntuación en este apartado.

En relación con la puntuación máxima a obtener con este criterio, se fija un valor máximo de la citada ratio que dependerá también de la superficie del lote en licitación, dado que superficies mayores exigen inversiones unitarias (por m²) menores.

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

De lo anterior, la fórmula concreta de aplicación será:

$$PI_n = \begin{cases} 0; 0 \leq \frac{I_n}{S_x} < 100\text{€/m}^2 \\ \frac{I_n/S_x}{A_x} \times 14; 100\text{€/m}^2 \leq \frac{I_n}{S_x} < A_x\text{€/m}^2 \\ 14; \frac{I_n}{S_x} \geq A \end{cases}$$

Donde:

$$A_x = \begin{cases} 800\text{€/m}^2; S_x < 200\text{m}^2 \\ 675\text{€/m}^2; 200 \leq S_x < 400\text{m}^2 \\ 500\text{€/m}^2; 400 \leq S_x < 700\text{m}^2 \\ 425\text{€/m}^2; S_x \geq 700\text{m}^2 \end{cases}$$