

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS**Expediente: 836/2026**

Denominación		
Concesión administrativa del servicio público de gestión, explotación y dinamización del Mercado municipal de Otxarkoaga		
CPV		
98350000 - Servicios de instalaciones municipales.		
70332200 - Servicios de administración de propiedades comerciales.		
79993000 - Servicios de gestión de edificios e instalaciones.		
Responsable		Órgano de contratación
Director Gerente / Jefe del Servicio Técnicos		Presidente
Canon mínimo anual	Plazo previsto inicio	Plazo previsto finalización
30.000,00 €	30-septiembre-2026	10 años, más 5 años adicionales de

1 OBJETO DEL CONTRATO

El objeto de la presente licitación es el otorgamiento de la **concesión administrativa del servicio público de gestión, explotación y dinamización del Mercado Municipal de Otxarkoaga**, ubicado en Langaran 1 (48004 Bilbao), concebido no solo como un **espacio de actividad comercial**, sino como un **equipamiento público de proximidad con una función social, sanitaria y comunitaria relevante en su área de influencia**.

La concesión tiene por finalidad **garantizar la prestación continuada y de calidad del servicio público de mercado en el Mercado de Otxarkoaga a la finalización del plazo inicial de concesión, previsto para el 29 de septiembre de 2026**, integrando la gestión de los puestos de venta y de los servicios comunes, el mantenimiento, limpieza y conservación de las instalaciones, así como el impulso de un modelo de mercado orientado a la promoción de hábitos de consumo saludables, el acceso de la ciudadanía a productos frescos y de calidad y la cohesión social del barrio, favoreciendo su papel como espacio de relación, dinamización social y vertebración urbana.

La concesión comprende, con carácter **integral**, las siguientes funciones:

1. Gestión de los **puestos de venta** del mercado.
2. Explotación del **local comercial destinado a supermercado** (845,75 m²).



3. Explotación del espacio que se encuentra en la zona de los puestos 1, 2, 3, 4 y 5, así como el pasillo y la sala redonda **cuyo destino se encuentra pendiente de definición por Bilbao Zerbitzuak**, sin perjuicio de que la futura concesionaria pueda formular alternativamente otro uso que Bilbao Zerbitzuak estime viable que se desarrolle en dicho espacio.
4. Limpieza, mantenimiento y conservación de las instalaciones.
5. Gestión de residuos y sostenibilidad ambiental.
6. Dinamización comercial y marketing del Mercado.
7. Atención al público y gestión de incidencias.
8. Digitalización y modernización tecnológica.
9. Coordinación con Bilbao Zerbitzuak y cumplimiento de la normativa sanitaria y alimentaria.
10. Ejecución del plan de inversiones y mejora continua.
11. Gestión de la Prevención de Riesgos Laborales y de la Seguridad y Salud de las personas trabajadoras del Mercado y protección del edificio.

Desde el momento en que se produzca la nueva adjudicación la empresa adjudicataria se subrogará en la posición de la anterior sociedad gestora Mercado de Otxarkoaga, S. L., y, en consecuencia, en las mismas condiciones y precio del vigente contrato de explotación del local destinado a supermercado en la primera planta.

Todo ello se desarrollará en los términos y condiciones que se establecen en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), la Ordenanza de Mercados Municipales de Bilbao, la Memoria Justificativa, el Informe Económico-Financiero y los correspondientes pliegos, sin perjuicio del desarrollo específico de las necesidades a cubrir y de los objetivos del servicio que se contemplan en la memoria.

2 ALCANCE DE LA CONCESIÓN

Se trata de un Mercado amplio con una superficie en torno a los 2.226,56 m², que consta de tres plantas. La concesión incluye:



La **planta baja** consta de dos espacios diferenciados, en los que se encuentra la **zona de carga y descarga**, con un espacio de 218 m² y el **espacio destinado a tienda** que en estos momentos se encuentra ocupado por la empresa DIA, S. A., con un espacio de 845,75 m².

En la **planta 1** se encuentran los puestos destinados a la **venta de productos de mercado tradicional**, identificados con los números 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27.

Estos puestos están destinados al uso de pescadería, pollería, congelados, carnicería/chacinería, embutidos; el puesto 26 y 27, se destina a cafetería para apoyar a la venta de producto tradicional.

Los puestos están dispuestos en una única planta con una distribución ovoidea en torno a dos ejes comunicados que confluyen en la zona de la cafetería.

En total el Mercado cuenta con unos 27 “*puestos base*”, que en algunos casos se han ido agregando para conformar un único punto de venta, lo que implica que actualmente podemos hablar de la existencia de 14 puestos, de los cuales 4 están vacíos.

El espacio que se encuentra en la zona de los puestos 1, 2, 3, 4 y 5, así como el pasillo y la sala redonda que se encuentra en ese espacio, quedará a la espera de la gestión que se viene realizando desde el Ayuntamiento de Bilbao.

Bilbao Zerbitzuak, con la colaboración de Bilbao Ekintza, viene realizando las gestiones necesarias para promover la utilización del espacio mencionado, creando para ello un entorno de trabajo cuyo resultado sea la creación de un espacio que aumente el valor añadido del mismo y que a su vez genere una mejora para el barrio donde se encuentra ubicado el propio mercado.

En esta planta también se encuentran los baños destinados al público.

Todo ello en un espacio de 1.075 m².

La **planta 2** está destinada a oficinas y dispone de un espacio de 87,81 m².

Se exige que las empresas licitadoras lleven a cabo la **modificación** de la actual **ubicación del puesto de pescadería** existente mediante su **traslado** a la parte principal o delantera del Mercado de modo que **coincidan todos los puestos de venta en el mismo espacio**.



3 DURACIÓN DEL CONTRATO Y DE LA CONCESIÓN

El plazo máximo de duración de la concesión será de **10 años**. Este plazo comenzará a contar a partir de la fecha de la formalización del acta de inicio de la actividad, la cual deberá formalizarse dentro del plazo de los 15 días siguientes a la formalización del contrato de la concesión.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la LCSP y la memoria económica elaborada la concesión **podrá ser prorrogada** por otros **5 años más**, condicionada al cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Que a la finalización del plazo inicial se mantenga una **ocupación de puestos de venta** en el Mercado **superior al 70 % del total** de los puestos existentes.
- b) Que se haya **ejecutado, al menos, el 80 % de las inversiones** comprometidas.
- c) Que existan **informes favorables**, de carácter anual, del **Comité de Seguimiento** a los **gastos y acciones desplegadas** durante la vigencia de la concesión.

A efectos del plazo de ejecución de la concesión será necesario:

- Formalizar el acta de inicio de la actividad, en la que se incluirá el conteo y estado del material puesto a disposición de la concesionaria, y a partir de la cual se iniciará el cómputo del plazo de ejecución.
- Para la extinción de la concesión (sea ésta por cumplimiento o por resolución) se levantará acta de finalización de la concesión, notificándose a la concesionaria el día de celebración de la misma a los efectos de que pueda estar presente; acta que incluirá el conteo y estado del material relacionado en el acta de inicio de actividad y el que se haya podido incorporar en el transcurso de la ejecución de la concesión.

La concesión podrá finalizar de manera anticipada por acuerdo mutuo de ambas partes.

Con carácter meramente enunciativo esta concesión llegará hasta el **29 de septiembre de 2036**, en primera instancia, y, en caso de prórroga, hasta el 29 de septiembre de 2041.

4 SERVICIOS OBLIGATORIOS A PRESTAR

4.1 Gestión de los puestos y locales arrendables

La empresa concesionaria deberá:



- Administrar la **relación contractual** con las empresas titulares de actividades distintas a la de los puestos de venta del Mercado.
- Gestionar el **arrendamiento de los 14 puntos de venta** del Mercado, garantizando transparencia.
- Mantener **registro actualizado** de personas titulares y subrogaciones.
- **Comunicar** a Bilbao Zerbitzuak las bajas o cualquier otra incidencia o cambio significativo de las personas titulares de puestos de venta en el improrrogable plazo de 10 días desde que se produzca la situación a que se refiera la baja o incidencia.
- **Fomentar la ocupación** hasta alcanzar **14/14 puestos** en los primeros 5 años.
- Establecer un **sistema de garantías** (aval, seguro de caución, etc.), frente a impagos.
- Proponer mecanismos de **relevo generacional** y captación de nuevas personas operadoras.

4.2 Limpieza

Limpieza **diaria** de:

- Zonas comunes.
- Aseos públicos.
- Escaleras, rampas y accesos interiores.
- Zona de carga y descarga.
- Cristales exteriores.
- Mobiliario común.

La empresa concesionaria debe presentar un **Plan de Limpieza anual**.

4.3 Mantenimiento

Mantenimiento **preventivo y correctivo** de:

- Iluminación interior y exterior.



- Climatización.
- Revisión periódica del ascensor.
- Pavimentos y rampas interiores.
- Cámaras frigoríficas.
- Saneamiento.
- Señalética.
- Red eléctrica y telecomunicaciones.
- Pintura y acabados.

La empresa concesionaria debe presentar un **Plan de Mantenimiento** con calendario obligatorio.

4.4 Seguridad y emergencias

- Señalización y evacuación conforme al RIPCI.
- Plan de Autoprotección actualizado.
- Formación anual obligatoria al personal.
- Revisión periódica de extintores, BIE y detección de incendios.

4.5 Gestión de residuos

- Implementación de un **punto limpio/cuarto de residuos** (actualmente inexistente).
- Contenedores diferenciados: orgánico, papel/cartón, envases, vidrio, aceite usado.
- Convenio con gestor autorizado para residuos de actividad.
- Registro mensual de volúmenes y retirada.

4.6 Accesibilidad universal

La empresa concesionaria deberá ejecutar:

- Señalización en braille y pictogramas, bucle magnético y otros.



4.7 Atención al público (opcional)

Se valorará que la empresa concesionaria se comprometa a implantar:

- Una oficina de atención al público.
- Un repositorio de quejas y sugerencias.
- Atención bilingüe (euskera y castellano) y trato inclusivo.
- Programas de acompañamiento a personas mayores.

5 DINAMIZACIÓN COMERCIAL

La empresa concesionaria deberá aportar un **Plan de Dinamización Comercial** del Mercado de Otxarkoaga con:

5.1 Objetivos deseables:

- **Aumentar la ocupación** del 71 % actual al **85 % (12 puestos)** en un tiempo máximo **36 meses** contados a partir del inicio de la concesión.
- Incrementar la **afluencia** de personas compradoras.
- Incorporar **perfiles comerciales** nuevos.

5.2 Actuaciones mínimas

La empresa concesionaria deberá establecer en el **Plan de Dinamización Comercial** del Mercado de Otxarkoaga la realización de las actuaciones mínimas siguientes:

- Campañas comerciales estacionales.
- Mercados temáticos (Navidad, Primavera, Km 0...)
- Talleres culinarios y degustaciones.
- Calendario anual de actividades socioculturales.
- Programa de fidelización de clientes (tarjeta, app, puntos...)
- Extensión del servicio actual de reparto a domicilio.



6 DIGITALIZACIÓN

Se valorará que la empresa concesionaria se comprometa a implementar:

- Web oficial del Mercado de Otxarkoaga.
- Marketplace o plataforma mínima de pedidos online.
- TPV integrado digital en todos los puestos.
- Perfil activo en redes sociales.
- Paneles de información digital (los 2 existentes + 1 nuevo).
- Sistema de estadísticas: afluencias, ventas agregadas, ocupación.

7 SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

Se valorará que la empresa concesionaria se comprometa a ejecutar las intervenciones siguientes:

- Instalación de **LED y sensores de presencia**.
- **Auditoría energética** inicial y cada 3 años.
- **Reducción del consumo de agua** del 10 % en 5 años.
- **Valorización de residuos orgánicos** (compostaje, convenios...).
- Instalación de **papeleras selectivas**.
- Utilización de **materiales compostables** en eventos.

8 PROGRAMA FORMATIVO PARA LA TRANSFORMACIÓN COMPETITIVA DEL MERCADO DE OTXARKOAGA

Se valorará que la empresa concesionaria plantee un **Programa Formativo** dirigido a las personas titulares de los puestos de venta del Mercado como herramienta que permita abordar el desarrollo de las siguientes líneas de actuación:

- Servitización de la actividad.
- Dimensión digital.
- Formación de las personas.



- Generación de Comunidad.

Todas las acciones que se contemplen deberán tener como **objetivo**:

- **Impulsar la transformación competitiva** de cada una de las empresas asentadas en el Mercado de Otxarkoaga, acompañando la digitalización de los diferentes procesos de la gestión empresarial.
- **Avanzar en la gestión digitalizada** con perspectiva comunitaria de los espacios comunes del Mercado de Otxarkoaga.
- **Actualizar el posicionamiento del Mercado de Otxarkoaga** en relación a los nuevos valores y hábitos de consumo, la transición medioambiental, la economía circular y a las oportunidades que genera la centralidad gastronómica de Bilbao.
- **Promover la cooperación empresarial** entre las propias personas titulares de los puestos y entre éstas y los productores locales, Km 0, etc.

9 PLAN DE INVERSIONES OBLIGATORIAS

La empresa concesionaria deberá ejecutar, como mínimo, las inversiones obligatorias siguientes:

La empresa adjudicataria deberá realizar una inversión inicial mínima de 30.000,00 €, durante el primer año de la concesión destinada a garantizar la correcta adecuación y equipamiento del Mercado. Esta inversión se distribuirá entre las siguientes partidas:

a) **Cambio de ubicación de la pescadería del Mercado (66,6 %: 20.000,00 €).** Incluye los materiales y mano de obra para la habilitación de la **nueva ubicación de la pescadería**, las instalaciones técnicas y de elementos funcionales y equipamiento necesarios para asegurar un diseño atractivo y acorde a la experiencia de compra de las personas clientes del Mercado que, de esta manera, dispondrán de **todos los puestos en el mismo espacio de venta**.

b) **Maquinaria (16,7 %: 5.000,00 €).** Comprende la compra de equipos esenciales para el funcionamiento del Mercado, las obras y ajustes necesarios para garantizar el correcto suministro eléctrico, adaptándose a las necesidades específicas de los puestos y espacios comunes.



d) **Gestiones administrativas (16,7 %: 5.000,00 €)**. Con el objeto de cubrir parte de los costes relacionados con licencias, permisos y otros trámites legales imprescindibles para la puesta en marcha del proyecto.

En el caso de que la inversión necesaria en los apartados de maquinaria y de gestiones administrativas sea inferior a las cantidades anteriormente señaladas, la diferencia podrá aplicarse a la mejora de los espacios comunes del Mercado o maquinaria.

Las cantidades invertidas deberán justificarse mediante la aportación de las facturas correspondientes en el plazo de seis meses desde la formalización del contrato.

Las facturas correspondientes que deberán ser supervisadas e informadas favorablemente por la persona responsable del contrato.

10 OBLIGACIONES ECONÓMICAS DE LA EMPRESA CONCESIONARIA

La empresa concesionaria se deberá comprometer a asumir las obligaciones económicas siguientes:

- Pago del **canon anual** fijado en el PCAP (estimado: 30.000 €/año).
- Asunción del **riesgo operacional** de la gestión, explotación y dinamización del Mercado Municipal de Otxarkoaga.
- **Pago** de todos los **suministros** (agua, luz, gas, comunicaciones...)
- **Pago del IBI** correspondiente a cada puesto de venta en el Mercado, en los términos que apruebe el Ayuntamiento de Bilbao al respecto.
- **Seguro de responsabilidad civil mínimo** por importe de **600.000 €**.
- **Ejecución del Plan de Inversiones** obligatorio.
- **Depósito de garantía definitiva** según PCAP.

11 INDICADORES DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

La empresa concesionaria deberá remitir **informes semestrales** con:

- **Ocupación de puestos** (% y nº).
- **Evolución de afluencia**.
- **Indicadores económicos** agregados.



- Ejecución del plan de mantenimiento.
- Ejecución del plan de inversiones.
- Indicadores ambientales (residuos, energía, agua).
- Actividades de dinamización realizadas.
- Indicadores de satisfacción ciudadana.

12 RÉGIMEN DE PENALIDADES

Se considerarán **incumplimientos**:

- La **ocupación** de los puestos de venta **inferior al 70 %** durante 2 años consecutivos.
- **No ejecutar** alguna de las **inversiones** obligatorias.
- **No presentar** en plazo alguno de los **informes de seguimiento** semestrales.
- El **incumplimiento** de cualquiera de las obligaciones contempladas en el **plan de limpieza**.
- Los **impagos** a titulares de puestos, al Ayuntamiento de Bilbao o a Bilbao Zerbitzuak.
- La **reiteración de incidencias sanitarias**.
- Cualquier otra infracción que pueda causar **daños reputacionales** al Mercado de Otxarkoaga, al Ayuntamiento de Bilbao o a Bilbao Zerbitzuak, omisión por la empresa concesionaria en la resolución de problemas con las personas titulares de puestos de venta que perjudiquen el interés general.

Se podrán imponer a la empresa concesionaria o a las personas titulares de puestos de venta, en atención a quien sea responsable de la infracción cometida, las **penalidades** proporcionales siguientes, en los términos del PCAP:

- **Leves**: de 1.000 € a 5.000 €.
- **Graves**: de 5.001 € a 20.000 €.
- **Muy graves**: de 20.001 € a 60.000 €, pudiendo llegar a acordarse la **resolución del contrato**.



13 REEQUILIBRIO ECONÓMICO–FINANCIERO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 290 de la LCSP, procederá el **reequilibrio económico-financiero del contrato** cuando:

- Una decisión municipal **modifique sustancialmente las condiciones** del contrato de la concesión.
- Se produzcan **cambios regulatorios de gran impacto** en la concesión.
- Se produzcan **catástrofes** o situaciones de **fuerza mayor**.
- Se deba proceder al **cierre forzoso obligatorio** del Mercado de Otxarkoaga como, por ejemplo, con ocasión de la propagación de una pandemia sanitaria.

En ningún caso se reequilibrarán:

- Los errores de cálculo en los ingresos o gastos de la empresa concesionaria
- Las pérdidas por falta de dinamización comercial del Mercado de Otxarkoaga.
- Otros escenarios propios del riesgo operacional en la gestión y explotación del Mercado de Otxarkoaga.

14 FINALIZACIÓN Y REVERSIÓN

A la finalización:

- La empresa concesionaria deberá revertir el Mercado de Otxarkoaga y sus instalaciones al Ayuntamiento de Bilbao o, en su nombre, a Bilbao Zerbitzuak, en **perfecto estado de funcionamiento**.
- Todos los bienes afectos revertirán al Ayuntamiento de Bilbao **sin compensación**.
- La empresa concesionaria deberá entregar el **inventario actualizado** de las instalaciones y bienes muebles del Mercado de Otxarkoaga. A este fin, se levantará acta de finalización de la concesión, notificándose a la concesionaria el día de celebración de la misma a los efectos de que pueda estar presente; acta que incluirá el conteo y estado del material relacionado en el acta de inicio de actividad y el que se haya podido incorporar en el transcurso de la ejecución de la concesión.



15 ANEXOS DEL PPT

1. Plano del Mercado de Otxarkoaga (plantas 0, 1 y 2).
2. Relación de puestos y superficies.
3. Inventario de instalaciones.
4. Normativa aplicable.
5. Modelo de informe semestral.

