

# GRUPO MUNICIPAL CIUDADANOS ALCALÁ DE HENARES



## ESTUDIO SOBRE LA SITUACIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL DE ABASTOS

David Valle Rodríguez

08 de enero de 2019

## **ESTUDIO CIUDADANOS SOBRE LA SITUACIÓN DEL COMERCIO EN LA ZONA CENTRO**

Desde el grupo municipal Ciudadanos estamos muy preocupados por la situación del comercio en nuestra ciudad y en particular por la situación del mercado municipal.

El mercado municipal ha dado servicio a nuestra ciudad durante muchos años, ha garantizado el abastecimiento de nuestros vecinos, ha ayudado al crecimiento de nuestra ciudad, ha dado vida al centro, y ahora el equipo de gobierno PSOE - SOMOS (Podemos) – IU lo ha convertido en el gran olvidado.

En los tres años y medio de esta legislatura de PSOE-SOMOS-IU, y en los cuatro anteriores del Partido Popular, los sucesivos equipos de gobierno no han hecho nada por el mercado ni por el comercio de la zona centro, salvo la subida de impuestos de entre un 74 y un 85%.

En estos momentos el equipo de gobierno PSOE-SOMOS-IU está llevando a cabo, de prisa y corriendo, una reforma de la zona centro, para poderla presentar ante las próximas elecciones como su único logro. El equipo de gobierno afirma que los cambios serán muy positivos para la ciudad y para el conjunto de los comerciantes, pero la realidad es que hasta ahora solo hemos visto zanjas, chapuzas, retrasos de meses, descoordinación y falta de información. Esta falta de capacidad de gestión ha supuesto un grave problema para todos los comerciantes del centro y en particular para los comerciantes del mercado municipal.

### **Consultamos a los comerciantes**

En el grupo Ciudadanos hemos consultado directamente, uno a uno, a los comerciantes del mercado municipal, para conocer de primera mano cuáles son sus problemas, que necesitan, y así poder proponer soluciones realmente eficaces. Los resultados de esta consulta se plantean en este estudio. Este estudio es continuación y complemento del estudio que ya se realizó sobre el comercio en la zona centro.

El estudio es anónimo y todas sus conclusiones se van a trasladar al equipo de gobierno para que tomen soluciones al respecto. Asimismo, vamos a incorporar las conclusiones del estudio a nuestro programa electoral.

## **HISTORIA DEL MERCADO MUNICIPAL**

El actual edificio del Mercado Municipal de Abastos data del año 2009, que vino a sustituir al anterior edificio, construido en 1964 en el lugar donde anteriormente se producía la venta al aire libre de productos frescos, en la parte trasera del Ayuntamiento, entre las calles Cerrajeros y Escuelas. El nuevo edificio estaba previsto que contase de una planta baja destinada al comercio tradicional y un supermercado, una primera planta destinada al ocio, la hostelería y las actividades deportivas, y una segunda planta que dispondría de un gimnasio con piscina y una gran terraza de 200 m<sup>2</sup> en la que se instalaría un solárium. Estas dos últimas propuestas, el gimnasio con piscina y la terraza con solárium, fueron finalmente descartadas y se inauguró en su lugar un local de ocio. Bajo tierra se construyó un estacionamiento con tres plantas y capacidad para 177 vehículos.

La gestión del conjunto del edificio fue adjudicada a una sociedad mercantil por 50 años.

Los comerciantes tradicionales manifiestan que en el momento en que les cedieron sus nuevos puestos se les hicieron muchas promesas por el entonces alcalde Bartolomé González y sus concejales, promesas que se quedaron en el aire y que son la causa de que, lo que podía ser un proyecto con un gran futuro, se haya convertido en una pesadilla. Posteriormente, y a pesar de las numerosas promesas del equipo del socialista Javier Rodríguez, nada se ha hecho por el mercado. Fruto del abandono de estos años es la incierta situación en la que se encuentra el mismo, en el que en la actualidad, de los veintitrés puestos con los que consta, tan solo quince están en funcionamiento y 8 están cerrados. Uno de los casos más sangrantes es el del puesto nº 12, el cual lo mantiene el Ayuntamiento sin uso, sin pagar la parte que le corresponde por los gastos de la comunidad y sin responder a los escritos que los comerciantes le han dirigido.

## SITUACIÓN DEL COMERCIO TRADICIONAL

Los cambios culturales y de hábitos comerciales están afectando a los mercados de abastos, que ven como su cuota de mercado cae año tras año en toda España, salvo notables excepciones. En los últimos 10 años, y según fuentes del Ministerio de Agricultura, se ha producido una caída de la cuota de mercado del comercio tradicional de casi 6 puntos, desde 20% hasta el 14,5%. En el año 2017 el volumen de facturación de los mercados tradicionales cayó un 7,6% con respecto al año anterior, mientras que los supermercados vieron incrementar su facturación un +4,2% y el comercio electrónico un +10%.

En el año 2017 el principal tipo de comercio preferido por los españoles para la compra de alimentación fue el de los supermercados, con una cuota del 47,3%, seguido de las tiendas descuento, con un 15,8%, los mercados tradicionales, con un 14,5% y los hipermercados con un 12,9%,

Es de destacar el crecimiento de las compras de alimentación por el canal del comercio electrónico, un ámbito que antes le parecía vedado. Según la encuesta de indicadores de comercio electrónico del Observatorio Nacional de las Telecomunicaciones, en 2017 un 24% de madrileños compró por Internet alimentación y otros productos perecederos, 6 puntos por encima del 17,9% que lo hizo en 2014. Comodidad, dificultad para acceder al mercado, falta de tiempo, son alguna de las razones aducidas por los consumidores.

Los cambios de hábitos, las nuevas preferencias de los clientes sobre la hora y el lugar de compra, el peso mayor que la red Internet tiene cada día en el comercio, y la competencia feroz en el sector de la alimentación son algunos de los puntos que están afectando y van a seguir afectando de manera muy seria a los mercados municipales, como indica la Memoria del 6º Congreso de Mercados Municipales de Barcelona.

En la Comunidad de Madrid son muchos los mercados municipales que languidecen mientras baja de forma continuada el número de clientes y muchos de sus puestos van paulatinamente echando el cierre. Sólo unos pocos mercados mantienen el vigor o han logrado transformarse para adaptarse a los nuevos tiempos y sus nuevos gustos. La rapidez en reaccionar y adaptarse es la clave para garantizar la supervivencia. Tradicionalmente se ha dicho que *“el pez grande se come al chico”*. En el mundo de las empresas no es así, en el mundo de las empresas el *“pez rápido se come al lento”*.

## ENCUESTA

### Ficha técnica:

Fecha de realización: cuarto trimestre 2018

Nº total de bancas: 23

Nº de bancas ocupadas: 15

Nº de encuestas realizadas: 10

<b>Sectores comerciales</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>
Carnicería	2	20%
Frutería	2	20%
Pescadería	1	10%
Ultramarinos - charcutería	2	20%
Panaderías - pastelerías	1	10%
Bares - Restauración	0	0%
Otros - NS/NC	2	20%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

## **ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS**

En primer lugar hemos querido realizar un análisis de los principales problemas que sufre el mercado municipal. En este sentido se han planteado 12 preguntas a los comerciantes, que incluyen las áreas relacionadas con la accesibilidad, el estacionamiento, la limpieza, la competencia o la gestión municipal.

Destacar en este campo las siguientes áreas como las peor valoradas por los comerciantes:

- La facilidad de acceso para los clientes, que el 100% lo califica como malo o muy malo.
- El estacionamiento, que el 100% lo califica como muy malo
- Cumplimiento de sus obligaciones por parte del Ayuntamiento, que el 80% lo califica como muy malo. Es de destacar que el Ayuntamiento no paga la parte proporcional que le corresponde por los gastos de comunidad el puesto nº 12, que mantiene sin permitir su uso como comercio.
- El transporte público, que el 100% lo califica como malo o muy malo.
- La accesibilidad y el estacionamiento para los comerciantes es calificada como mala o muy mala por un 70% de los encuestados.
- Los impuestos municipales, que el 90% los califican como altos o muy altos.
- El coste de las concesiones, que el 90% las califican como caras o muy caras.

Todos estos problemas hacen que la situación económica de los comerciantes sea desesperada, de una gran incertidumbre respecto a su futuro, con una generalizada sensación de abandono respecto de las autoridades municipales.

**Cada vez quedan menos negocios y, o se actúa urgentemente, o podríamos encontrarnos con que finalmente el mercado acabe desapareciendo por la inacción de los gobernantes.**

## FACILIDAD DE ACCESO PARA LOS CLIENTES

La facilidad de acceso para los clientes es un factor fundamental para cualquier centro comercial. Si los clientes no pueden llegar fácilmente, los clientes no acuden a comprar.

Acceder al mercado municipal con vehículo privado es muy difícil; las recientes obras, las vallas, la falta de señalización y la nula comunicación por parte del equipo de gobierno han hundido el acceso con vehículo privado.

Los comerciantes nos comentaban que tenían clientes de fuera que acudían una vez a la semana y estacionaban en el parking del mercado, pero que ante las dificultades han dejado de acudir.

El estudio realizado pone de manifiesto que ésta es una de las principales preocupaciones.

Alguno de los comentarios que nos han transmitido los comerciantes son los siguientes:

- “Los clientes no pueden ni tan siquiera acercarse para dejar a un familiar por las vallas que cortan la entrada”
- “Falta señalización. Con tantas vallas parece que el parking y el mercado están cerrados”

## **ESTACIONAMIENTO PARA LOS CLIENTES**

Es el problema más grave de la zona centro y es la causa de que se estén perdiendo muchos clientes. Las recientes obras, que han supuesto la pérdida de más de 200 plazas de estacionamiento en el centro y alrededores, han agravado notablemente el problema. El 99% de los entrevistados, todos menos uno, afirmaron que la situación del estacionamiento era mala o muy mala.

Los comerciantes nos han transmitido como están perdiendo muchos clientes porque no pueden estacionar. Alguno de los comentarios que nos han transmitido los comerciantes son los siguientes:

- “Estamos perdiendo clientes de toda la vida porque no pueden estacionar”
- “El parking del mercado está casi siempre lleno”

## CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento tiene claras obligaciones respecto al mercado municipal: apoyo y promoción del comercio, facilitar el acceso a los clientes, pagar la cuota de comunidad por los locales que no tienen cedidos, gestionar con rapidez los trámites administrativos,...

Sin embargo, la gestión realizada por el equipo de gobierno PSOE-Somos(Podemos)-IU es nula, han abandonado a los comerciantes y con las recientes obras, precipitadas, mal planificadas y peor gestionadas, están causando un gran perjuicio al comercio. La devolución de las fianzas cuando finaliza la concesión o cuando un comerciante quiere retirarse está bloqueada desde hace años. El Ayuntamiento no se hace cargo de las bancadas que dejan los comerciantes que se retiran, con lo que estas quedan vacías, no generan servicios a los clientes, aumenta la sensación de abandono y no contribuyen a los gastos de comunidad.

La situación con respecto a los trámites administrativos es desesperante: esperas interminables para entregar cualquier papel, pasan meses y meses sin tener respuesta.

Volver a reseñar que el Ayuntamiento no permite el uso comercial del puesto nº 12 ni asume la participación que le corresponde por los gastos de comunidad correspondientes al mismo.

Los comerciantes han presentado un escrito relativo al pago de los gastos de este puesto el 8 de agosto de 2017, y otros numerosos escritos a continuación sin que, 1 año y 5 meses después el Ayuntamiento haya respondido a ninguno de ellos.

Algunos comentarios al respecto de los comerciantes son los siguientes:

“No contestan a nuestros escritos”. “No quieren ni recibirnos”

“Ni tan siquiera pagan la comunidad que les corresponde”

“Mantienen locales cerrados sin facilitar su apertura”

“Cuando estaban en la oposición nos prometían todo y nos pedían que nos movilizásemos, y ahora nos tienen abandonados”

## **TRANPORTE PÚBLICO**

Con relación al transporte público la inmensa mayoría muestra su disconformidad con la remodelación de las líneas de autobuses y que estos ya no paren en la plaza de Cervantes, lo cual agrava la lamentable situación del estacionamiento.

Algunos comentarios que nos han trasladado los comerciantes son los siguientes:

- “Al alejar las paradas de autobús hasta la calle Colegios, los clientes tienen mucho más difícil llegar al centro”
- “En las nuevas paradas no hay marquesinas y son muy estrechas”
- “Cada vez ponen más difícil el acceso al centro de la ciudad”
- “No han contado con nosotros, ni tan siquiera nos han informados de los cambios en las líneas de autobuses y la eliminación de las paradas en la plaza de Cervantes”

## ACCESIBILIDAD Y ESTACIONAMIENTO PARA LOS COMERCIANTES

Los comerciantes necesitan poder acceder con facilidad a la zona centro para poder llevar sus mercancías y para poder desarrollar su trabajo. En este campo la situación tampoco es buena.

Algunos comerciantes nos han comunicado, entre otras quejas, que

- “hay suministradores que no han podido suministrarles por no poder acceder hasta el mercado”
- “En ocasiones las vallas de la plaza están totalmente cerradas y no podemos pasar”

## **IMPUESTOS MUNICIPALES**

Aunque todos los comercios y negocios de restauración reconocen la necesidad de pagar impuestos, como no podía ser de otra manera, la inmensa mayoría nos transmite que los impuestos que pagan son excesivos para el nivel de servicios que reciben, sobre todo después de la subida de entre un 74 y un 82% en el IBI que aplicó el actual equipo de gobierno a principio de la legislatura.

### **COSTE DE LAS CONCESIONES**

Es opinión mayoritaria de los comerciantes que el coste de las concesiones de los locales que regentan es muy elevado, lo que les hace menos competitivos

## **IMPACTO DE LA COMPETENCIA**

Aunque los comerciantes reconocen la presión de la competencia, la mayoría indica que, si se les deja competir en igualdad de condiciones y si se resuelven los principales problemas, ellos son capaces de competir perfectamente. Los comerciantes del mercado municipal no tienen miedo a la competencia, siempre y cuando ésta sea con normas justas y en condiciones de igualdad.

Es cierto que los mercados municipales han perdido cuota de mercado frente a los supermercados y las grandes superficies, además de la amenaza que poco a poco va creciendo del comercio electrónico, que empieza a introducirse en la alimentación e incluso en los productos frescos, pero ante esta amenaza los mercados deben adaptarse con rapidez y no quedarse bloqueados por una mala gestión municipal.

**ESTADO DE LA LIMPIEZA**

Respecto al estado de la limpieza, destacar algunas fotografías que nos han hecho llegar los comerciantes sobre la situación de limpieza que han tenido que soportar durante varios días.



Se debería haber previsto la colocación de contenedores de basura y un refuerzo de la limpieza. Hay una clara falta de gestión por parte de PSOE-SOMOS-IU.

## **PROPUESTAS DE ACTUACIÓN**

Una vez analizados los problemas, hemos preguntado a los comerciantes cuales serían sus propuestas para mejorar la actuación, y las hemos sometido a consultas entre ellos.

Las principales propuestas que consideran los comerciantes son las siguientes:

- Mejorar la gestión por parte del Ayuntamiento, que un 90% califica como necesaria o muy necesaria.
- Mejorar el acceso y el estacionamiento a los clientes, solicitada por el 90% de los comerciantes.
- Permitir transmitir o realquilar los locales en las mismas condiciones, solicitada por 100% de los comerciantes.
- Más zonas de estacionamiento y para facilitar la carga y descarga, solicitada por el 80% de los comerciantes.
- Permitir estacionar en zona azul a los comerciantes, solicitado por un 90% de los comerciantes.
- Permitir negocios compatibles, solicitado por el 70% de los comerciantes.
- Mejorar el diseño de la galería, solicitado por el 70% de los comerciantes.

### **MEJORAR LA GESTIÓN POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO**

Dada la mala gestión que realiza el equipo de gobierno PSOE-SOMOS-IU, según ponen de manifiesto los comerciantes, es normal que una de sus principales peticiones sea que mejore la gestión municipal.

Y esta solicitud es la más sencilla, porque no tienen coste, tan solo hace falta buena voluntad.

## **MEJORAR EL ACCESO Y EL ESTACIONAMIENTO DE LOS CLIENTES**

El problema de la dificultad de acceso y de estacionamiento en la zona centro necesita una actuación urgente, así como la mejora del transporte público.

**TRANSMITIR O REALQUILER DE LOCALES**

Los comerciantes, que han depositado unas fianzas por sus locales que no pueden recuperar, pero que deben retirarse de los mismos por llegar al final de su vida activa, solicitan o mayores facilidades para poder transmitir los locales o poder alquilar los locales en las mismas condiciones, para que éstos sigan con actividad. De esta manera ganarían todos, el local seguiría abierto, ofreciendo servicio a los vecinos, creando puestos de trabajo, pagando impuestos, contribuyendo con los gastos de la comunidad.

Esta propuesta es muy sencilla de llevar a cabo, no tendría coste ninguno y sí beneficios para toda la sociedad.

El 100% lo considera como necesario o muy necesario

## **MÁS ZONAS PARA CARGA Y DESCARGA Y PARA ESTACIONAMIENTO DE LOS COMERCIANTES**

Esta medida se ha considerado en dos propuestas:

**PERMITIR NEGOCIOS COMPATIBLES**

Permitir negocios que sean compatibles con el mercado contribuiría a la dinamización del comercio, a que éste pueda adaptarse a los nuevos gustos y demandas de los clientes y a que, fundamental, nuevos comercios puedan instalarse en los locales y bancadas que ahora están vacíos

Un 70% lo considera como necesario o muy necesario.

## **MEJORAR EL DISEÑO DE LA GALERÍA**

Aunque el diseño de la galería es relativamente nuevo, tiene problemas de funcionamiento que dificultan y encarecen el mismo.

Solicitan mejorar el diseño un 70% de los encuestados.

### **OFRECER SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (ACTIVIDADES, GUARDERÍA, ...)**

En este sentido hay una mayor división, aunque la mayoría, un 60%, lo considera poco o nada necesario, frente a un 40% que lo considera necesario o muy necesario.

## CONCLUSIONES

La primera conclusión que se puede obtener de este estudio es que el principal problema que tiene el mercado municipal es la **dificultad de acceso** y la **falta de estacionamiento** para los clientes. Este grave problema es una de las causas del declive económico del mercado y del pequeño comercio tradicional del centro de la ciudad.

La reforma del centro propuesta por el equipo de gobierno del Ayuntamiento PSOE-Somos (Podemos)-IU no ha hecho sino agravar el problema, pues se han eliminado más de 200 plazas de estacionamiento en el centro urbano y sus alrededores, así como proliferan las vallas que cortan calles por las que luego se permite el paso, faltan señales de indicación públicas y ha habido una pésima planificación. Cada vez son más los clientes que están dejando de venir al centro por no poder estacionar su vehículo. Los comerciantes han señalado en los medios públicos que “Los accesos están cortados y la policía está para impedir que pasen coches. Si te equivocas, los policías te multan...”

**La reforma del transporte urbano** ha contribuido a empeorar más la situación, al quitar las paradas de la plaza de Cervantes alejándolas notablemente y dejarlas sin marquesinas que las protejan de las inclemencias del tiempo.

Otro de los principales problemas es la **mala gestión política y la falta de diálogo por parte del Ayuntamiento**. Es inadmisibles que el equipo de gobierno PSOE-Somos-IU se niegue a responder a los escritos de los comerciantes y a reunirse con ellos. En recientes declaraciones públicas los comerciantes han manifestado “...no hay manera de reunirse con el Ayuntamiento para saber que quieren con respecto al mercado municipal”. Además, el Ayuntamiento no se hace cargo de sus obligaciones al mantener puestos sin pagar la cuota de comunidad correspondiente.

La **mala gestión administrativa** también es lamentable. No es admisible que haya que esperar hasta dos horas para entregar un documento, o que cualquier licencia o solicitud tarde más de 6 meses en tener respuesta.

La **competencia de los supermercados y las grandes superficies**, e incluso el comercio electrónico, es algo incuestionable, ante la cual los mercados y galerías comerciales deben adaptarse, de forma ágil y rápida, para lo que necesitan el apoyo decidido de la administración. Apoyar al comercio es una pequeña inversión que se recuperará rápidamente en beneficio de toda la ciudad.

**El equipo de gobierno PSOE-Somos-IU está dejando morir el mercado municipal, pero desde Ciudadanos Alcalá NO vamos a consentirlo.**

## MEJORAR EL SERVICIO A LOS CONSUMIDORES

Uno de los principales objetivos de este estudio y de toda empresa es mejorar la satisfacción de los consumidores. Finalmente son los consumidores los que van a determinar si el mercado y si cualquier negocio va a sobrevivir.

La asociación de vecinos Centro – San Isidro planteó en el pleno de la Junta Municipal de Distrito I de 29 de noviembre una moción en las que solicitaban *“que el actual equipo municipal de gobierno como responsable del patrimonio municipal y de todos los servicios municipales que tienen que garantizar a sus vecinos, actúe más pronto que tarde, revierta el desatino realizado en 2015, para que no termine desapareciendo el ÚNICO mercado municipal de la ciudad y nos garantice el servicio municipal correspondiente”*

Para garantizar el futuro del mercado es necesario plantearse que éste pueda:

- ☞ Disponer de mejores accesos para facilitar la llegada
- ☞ Ofrecer nuevos servicios para atender nuevas necesidades.
- ☞ Ofrecer nuevos horarios para llegar a más consumidores
- ☞ Tener todos sus puestos abiertos para ampliar y mejorar la oferta

Todo ello con el objetivo de mejorar la satisfacción de los clientes, que al final redundará en beneficio de los comerciantes y de toda la ciudad.

# **UN MERCADO MUNICIPAL QUE FUNCIONE ES POSIBLE**



**PROPUESTAS DEL GRUPO MUNICIPAL  
CIUDADANOS - ALCALÁ DE HENARES  
PARA EL MERCADO MUNICIPAL**

## **LAS PROPUESTAS DE CIUDADANOS – ALCALÁ PARA EL MERCADO MUNICIPAL**

Desde Ciudadanos proponemos un plan de gestión integral y urgente para el mercado municipal, basado en los siguientes principios rectores:

- Diálogo y consenso con los comerciantes
- Mejora radical de la eficacia en la gestión
- Rapidez en la resolución de los problemas
- Modernización del mercado
- Cumplimiento de la legislación y las directrices de la intervención municipal

Y en base a estos principios proponemos las siguientes actuaciones:

- ☞ Se realizará un Plan de Modernización del Mercado con la correspondiente asignación presupuestaria.
- ☞ El Ayuntamiento asumirá inmediatamente todas las obligaciones que por ley le corresponden.
- ☞ Mejora en la gestión de los trámites municipales para todos los vecinos y comerciantes. Reducción de los tiempos de espera
- ☞ Mejora del acceso de los clientes a la zona centro. Mejora de la señalización municipal, retirada de las vallas.
- ☞ Mejora del transporte público y acercamiento, de nuevo, al centro de la ciudad. La plaza Rodríguez Marín (junto a la plaza de Cervantes) tendrá de nuevo paradas de autobuses y se dará uso a las marquesinas ahora abandonadas.
- ☞ Se facilitará el traspaso o cesión de las bancadas en las mismas condiciones.
- ☞ Se clarificarán y agilizarán los procedimientos para que los comerciantes puedan dejar las bancadas y recuperar las fianzas.
- ☞ Se desarrollarán los procedimientos para conseguir la apertura de todos los puestos. El Ayuntamiento licitará las bancadas que ahora tiene cerradas.
- ☞ El Ayuntamiento asumirá los gastos de comunidad que le correspondan por las bancadas que tiene asignadas en tanto estas no hayan sido cedidas.
- ☞ Se flexibilizará el uso del mercado. Se permitirán negocios compatibles.

- ☞ Se promoverá la modificación del reglamento del mercado para llevar a cabo todas estas propuestas.
- ☞ Se corregirán los problemas de diseño del mercado: iluminación exterior, etc.
- ☞ Se permitirá estacionar en zona azul a todos los comerciantes de la zona centro.
- ☞ Se facilitará la autogestión del mercado por los mismos comerciantes.