
MEMORIA JUSTIFICATIVA Rev 1:

ACUERDO MARCO V DE OBRAS DE REFORMA, REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN EN LOS EDIFICIOS DEPENDIENTES DE MADRID DESTINO 2021-2022

Los edificios e infraestructuras adscritos y gestionados por la empresa municipal Madrid Destino provienen de muy distintas fuentes. Por una parte, los bienes pertenecientes a la originaria Madrid Arte y Cultura S.A. (MACSA). Por otra, los provenientes de la empresa Madrid Visitors&Convention Bureau, anexionada en septiembre de 2013, y de Madrid Espacios y Congresos (MADRID^{ec}), cuyos bienes se incorporaron el 1 de enero de 2014. Además, esta empresa municipal tiene la encomienda de uso de distintos espacios de contenido predominantemente cultural, adscritos al Área de Gobierno de Cultura y Deportes como el complejo cultural de Conde Duque, Centro-Centro en el Palacio de Cibeles y el Centro Cultural Daoiz y Velarde.

Las tres empresas fusionadas en Madrid Destino han aportado bienes inmuebles de naturaleza muy dispar, no sólo en cuanto a sus características, sino también en el estado y conservación de los edificios, así como el tipo de actividades que se desarrollan en ellos: hay edificios en uso en buenas condiciones de conservación, otros con elementos a mejorar y edificaciones, alguna de ellas de alto valor arquitectónico.

La empresa municipal Madrid Destino gestiona un amplio patrimonio inmobiliario del Ayuntamiento de Madrid con un gran porcentaje de edificios con distintos niveles y grados de protección histórica artística, **gestionando cerca de 400.000 metros cuadrados** de infraestructuras.

La última versión de la presente memoria fue emitida el 29 de abril de 2021 y se modifica tras las últimas observaciones realizadas por Sector Público (REF. CTO/M.DESTINO, S.A. Nº 26/21)

PROPUESTA TÉCNICA:

Todos estos edificios municipales demandan de modo continuado de la realización de actuaciones de rehabilitación y reparación, que permitan mantener y mejorar su estado de conservación, ya que son inmuebles con una actividad continuada destinada al servicio público.

Desde el año 2016, en el área de Infraestructuras de Madrid Destino, a través de los sucesivos expedientes de *Acuerdos Marco de Obras de Reforma, Reparación y Conservación en los edificios*, se ha podido hacer frente a numerosas necesidades que han demandado los centros gestionados desde esta sociedad, haciendo uso de esta herramienta contractual.

En base a las experiencias acumuladas en los últimos años en anteriores Acuerdos Marco de Obras, considerando las características intrínsecas de los distintos edificios municipales que

gestiona Madrid Destino se propone la licitación del nuevo expediente de *Acuerdo Marco de Obras de Reforma, Reparación y Conservación* dividido en dos lotes:

LOTE 1: Recinto Ferial de la Casa de Campo.

LOTE 2: Resto de edificios adscritos a Madrid Destino.

Dicha distinción en lotes responde a las necesidades específicas a resolver con el *Acuerdo Marco* en los edificios dependiente de Madrid Destino.

El **LOTE 1** engloba los edificios adscritos a Madrid Destino ubicados en el Recinto Ferial de la Casa de Campo. Estos tienen la singularidad de estar ubicados en un espacio catalogado de Bien de Interés Cultural (BIC) y cuentan con protección urbanística tal y como se especifica en el Plan Especial de la Feria del Campo AOE 00.04.

Esta circunstancia derivada de la naturaleza y características propias de estos inmuebles catalogados, requiere de trabajos específicos de conservación, reparación y reforma, así como las autorizaciones correspondientes de la Comisión Local de Patrimonio Histórico, estudios arqueológicos, y el cumplimiento de las prescripciones que esta establezcan.

Un gran porcentaje de edificios del Recinto Ferial de la Casa de Campo gestionado por Madrid Destino, no tienen actividad, y por lo general requieren de actuaciones de contingencia por su estado de abandono, así como de la realización de actuaciones derivadas de evaluaciones desfavorables de inspecciones técnicas, y notificaciones desde las distintas Áreas de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid.

Tabla 1. Relación de edificios Lote 1.

	m2
LOTE 1. RECINTOS FERIALES DE CASA DE CAMPO	119.427
ESPACIOS DE GESTIÓN DIRECTA	70.353
Madrid Arena (P. Multiusos I)	35.500
Pabellón Multiusos II (Pabellón Satélite)	25.553
Pabellón Cristal	4.800
Espacios del Pabellón XII (70%)	3.815
Pabellón de Convenciones	2.125
Teatro Auditorio Casa Campo	33.937
ARRENDADOS A TERCEROS	33.937
Museo del Vino	5.746
Industrias Lácteas	7.010
Escuela de Enología	1.241
Pabellón Málaga - Escuela de Hostelería	10.935
Pabellón 88-Madrid	2.828
Pabellón Sector R (Policía Nacional)	1.010
Pabellón La Masía (Cataluña)	3.406
Pabellón Álava	1.490
Pabellón Toledo	
Pabellón Burgos	

SIN ACTIVIDAD	15.137
Pabellón Pontevedra	838
Pabellón Cáceres	1.427
Pabellón Segovia	1.038
Cruz Roja III	1.953
Pabellón Vizcaya (Currito)	1.218
Auditorio al aire Libre	1.020
Pabellón Guipúzcoa	837
Pabellón Asturias	1.095
Pabellón Argentina	2.757
Pabellón Hexágonos	2.954

El **LOTE 2** recoge el resto de edificios adscritos a Madrid Destino, que por su explotación requieren otro tipo de actuaciones, derivada de la actividad propia del centro. La mayoría de estos centros cuentan con equipo de dirección artística, y normalmente la demanda de petición de actuaciones es mayor. Los edificios que se recogen en el presente lote son:

Tabla 2. Relación de edificios Lote 2.

	m2
LOTE 2. RESTO DE EDIFICIOS MADRID DESTINO	271.229
CENTROS CULTURALES	97.266
Matadero	23.000
Teatro- Centro Cultural Fernán Gómez	10.000
Teatro Español	9.500
Teatro Circo Price	18.000
Serrería Belga	4.098
Conde Duque	6.310
Centro-Centro Cibeles	13.598
Daoiz y Velarde	6.759
Quinta de los molinos	6.000
CENTROS DE TURISMO	5.363
Edificio Señores de Luzón (oficinas)	510
Casa Panadería (oficinas e información turística)	4.311
Faro de Moncloa	417
Puntos de información turística	125
OTROS ESPACIOS POLIVALENTES	168.600
Caja Mágica	98.600
Almacenes Generales (Madrid Río).	70.000

Este contrato de Acuerdo Marco de obras de reforma, reparación y conservación se desarrollará a lo largo de los años 2021 y 2022.

Para favorecer la concurrencia, se adjudicará un único lote por empresa licitadora. No obstante, estas empresas licitadoras podrán ofertar a los dos lotes del Acuerdo Marco, y en aquellos casos en los que las ofertas presentadas por una misma empresa licitadora sean las mejores

ofertas, se adjudicará un único lote, que será aquel cuya puntuación sea más beneficiosa para Madrid Destino.

En el caso de uniones de empresas, serán sus componentes, y no estas, los considerados candidatos o licitadores.

De acuerdo con la Instrucción 1/2016 del Ayuntamiento de Madrid relativa a la incorporación de cláusulas sociales en los contratos celebrados por el Ayuntamiento de Madrid, sus organismos autónomos y entidades del sector público municipal, se han incluido en el expediente condiciones sociales como criterios de adjudicación, vinculados a las obras objeto del contrato. Tal y como indica la propia Instrucción, en el caso de la fase de valoración de ofertas, esta vinculación se establece a partir del fin u objeto social del contrato, por lo que la introducción de la cláusula como criterio de adjudicación debe suponer una ventaja en las condiciones del mismo.

A estos efectos se considera que la formación en materia de Seguridad y Salud, implica mayores ventajas para la prestación objeto del mismo y añade valor al servicio de que se trate en aquellos contratos en los que – como este que nos ocupa- la mano de obra es esencial, tal y como esta está descrita tanto en la Memoria como en el PPT y anexos.

Entre la tipología de las actuaciones que se acometen con el Acuerdo Marco de obras de reforma, reparación y conservación se encuentran:

- Actuaciones para la subsanación de deficiencias detectadas en las inspecciones de edificios, así como la subsanación de requerimientos municipales.
- Cualquier obra de reforma, entendiéndose como tal, el conjunto de obras de modernización, adaptación, adecuación o refuerzo en un bien inmueble ya existente, y a las obras tendentes a la legalización, adecuación de normativa y puesta en funcionamiento de las instalaciones generales de los edificios incluidas las obras de acondicionamiento que supongan la realización de nuevas instalaciones o modernización de las existentes. Dentro de estas actuaciones se incluyen la adecuación a la normativa vigente y de aplicación en lo referente a la accesibilidad de los edificios.
- Cualquier obra de reparación, restauración o rehabilitación para enmendar un menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas o accidentales, que afecten a acabados interiores, fachadas o cubiertas, y puedan provocar daños propios o a terceros. Las obras que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad y los valores originales del inmueble.
- Cualquier obra de conservación necesaria para mitigar el menoscabo que se producen en el tiempo por el natural uso del bien inmueble.

Se limita el alcance de los trabajos a presupuestos de ejecución de hasta 350.000,00€ (IVA no incluido y ya aplicado el % de la baja de adjudicación de ese expediente). Con esta contratación se pretende atender a las necesidades de los distintos centros gestionados por Madrid Destino con mayor eficacia y celeridad.

JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA:

El valor estimado de licitación de este expediente se establece en dos millones novecientos ochenta mil euros con cero céntimos (2.980.000,00€) IVA excluido

Al ser obras de reforma, reparación y conservación de edificios existentes, las obras de construcción mantendrán la vida útil de 50 años para y las obras de instalaciones una vida útil de 15 años.

En todo caso, estas actuaciones de reforma, reparación y conservación no llevan aparejados incrementos sobre los gastos de personal, ni incremento sobre los gastos de bienes corrientes y servicios.

	<i>IMPORTE (S/IVA)</i>	<i>IMPORTE IVA incluido)</i>
LOTE 1. RECINTOS FERIALES RRF	1.390.000,00	1.681.900,00
Trabajos derivados de denuncias, adecuación a normativa, obras de reforma, reparación y conservación así como actuaciones de consolidación estructural en distintos pabellones del Recinto Ferial de Casa de Campo	1.390.000,00	1.681.900,00
	<i>IMPORTE (S/IVA)</i>	<i>IMPORTE IVA incluido)</i>
LOTE 2. RESTO DE EDIFICIOS	1.590.000,00	1.923.900,00
Obras de reforma, reparación y conservación así como actuaciones de consolidación estructural en distintos centros.	1.590.000,00	1.923.900,00
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN LOTE 1 Y 2	2.980.000,00	3.605.800,00

Tabla 3. Estimación económica Acuerdo Marco V

Este expediente se financia en su totalidad por subvención de capital recibida para el desarrollo de inversiones de mejoras de los inmuebles que gestiona esta sociedad. Contemplándose como parte de la financiación el IVA deducible según criterios fiscales dados por el departamento financiero de Madrid Destino.

En relación con la autofinanciación a partir del IVA deducible, se ha estimado el valor del mismo a partir de la previsión de obras a realizar, en aquellos centros gestionados por Madrid Destino, en los que se ejerce una actividad económica.

En el siguiente cuadro se desglosa, según lo expuesto, el IVA deducible, y NO deducible, en cada lote:

	<i>IMPORTE S/IVA</i>	<i>IMPORTE I/IVA</i>	<i>TOTAL IVA</i>	<i>iva deducible</i>	<i>iva NO deducible</i>
LOTE 1 RECINTO FERIAL	1.390.000,00 €	1.681.900,00 €	291.900,00 €	288.900,00 €	3.000,00 €
LOTE 2 RESTO DE EDIFICIOS	1.590.000,00 €	1.923.900,00 €	333.900,00 €	316.900,00 €	17.000,00 €
TOTAL LOTE1 + LOTE2	2.980.000,00 €	3.605.800,00 €	625.800,00 €	605.800,00 €	20.000,00 €

RESUMEN

PRESUPUESTO LICITACIÓN SIN IVA: 2.980.000,00 €

PRESUPUESTO LICITACIÓN I/IVA: 3.605.800,00 €

TOTAL IVA: 625.800 €

- **IVA NO DEDUCIBLE: 20.000 € (2.980.000,00 € (Base imponible licitación) + 20.000 € (iva NO deducible)= 3.000.000€**
- **IVA DEDUCIBLE: 605.800€**

Siguiendo las indicaciones del Departamento Financiero, en función de las obras que se ejecuten, a partir de los contratos basados, se deberá ajustar el IVA, en cada caso, de manera que la financiación por subvención de capital no supere el presupuesto de 3.000.000 €.

CONCLUSIÓN:

Por todo lo anterior, se propone la puesta en marcha del expediente correspondiente a la contratación por lotes de un Acuerdo Marco para la realización de obras de reforma, reparación y conservación en los edificios dependientes de la sociedad mercantil municipal Madrid Destino Cultura Turismo y negocio S.A., con el importe estimado de inversión y con la necesidad de garantizar debidamente la concurrencia, de manera que se garantice la obtención de la oferta económica más ventajosa para Madrid Destino, dejando constancia de todo ello en el expediente que al efecto se instrumente.

Se informa a los efectos oportunos. Madrid, 28 de mayo de 2021.

Técnico de Control de la
Edificación y Obras.

Subdirectora de Control de la
Edificación y Obras.

Directora de Infraestructuras.

Fdo. Manuel Angarita

Fdo. María Oslé Aizpuru

Fdo. Elena Larrú Martínez