

MEMORIA JUSTIFICATIVA ECONÓMICA PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y ASISTENCIA A EVENTOS DE LOS CENTROS DE MADRID DESTINO: SERRERÍA BELGA, FARO DE MONCLOA Y DAOIZ Y VELARDE, A ADJUDICAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

La sociedad mercantil municipal Madrid Destino Cultura Turismo Negocio, S.A., (en adelante, Madrid Destino) tiene, entre otros objetivos, la gestión de programas y actividades culturales, formativas y artísticas, la organización, apoyo y difusión de las mismas, la prestación de todos los servicios e infraestructuras integrantes o complementarios de estos programas y actividades, la gestión de cualesquiera centros, espacios, recintos, dependencias y/o servicios culturales, cuya gestión le fuera encomendada temporal o indefinidamente, o cuyo uso le fuera cedido por el Ayuntamiento de Madrid, incluida la contratación y ejecución de las obras, instalaciones, servicios y suministros para los mismos, la gestión de las políticas municipales de promoción e información turística de la Ciudad de Madrid, la proyección de su imagen a nivel nacional e internacional y la gestión y explotación de los derechos de propiedad intelectual derivados de las obras susceptibles de generar tales derechos resultantes de las anteriores actividades, así como la prestación por cuenta propia o ajena de todo tipo de servicios relacionados con la organización, dirección, producción y administración de eventos, ya sean deportivos, exposiciones, congresos, convenciones, seminarios, ferias, y cualquier otro evento de naturaleza similar.

En años anteriores, el contrato de mantenimiento integral y atención a eventos incluía el Palacio de Cibeles que, a partir del día 01/01/2022 será gestionado directamente por el Ayuntamiento de Madrid. Se propone ahora, dada esta situación, la contratación del servicio de mantenimiento integral y asistencia a eventos de los centros: Edificio Cultural Serrería Belga, Centro Daoiz y Velarde y Faro de Moncloa, mediante procedimiento ordinario.

El contrato no se puede dividir en lotes sin aumentar los costes significativamente.

El plazo de ejecución de este expediente se establece desde el 1 de marzo de 2022 hasta el 28 de febrero de 2023, ambos incluidos, con posibilidad de prórroga por 1 año más.

SERVICIOS OBJETO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

Servicio de mantenimiento preventivo, conductivo, correctivo y legal así como los servicios de asistencia a eventos.

La justificación de la necesidad de esta contratación es que el mantenimiento del Palacio de Cibeles pasa a ser gestionado por el Ayuntamiento directamente, motivo por el cual, es necesario poner en marcha la contratación de un nuevo expediente que excluya este mantenimiento. Asimismo, Madrid Destino no cuenta en su plantilla con personal técnico cualificado que realice estas funciones, por lo que es preciso promover su contratación externa.

Comparación con ejercicios anteriores:

En el año 2020, se realizó la licitación del servicio de mantenimiento integral y asistencia a eventos que incluía los edificios Palacio de Cibeles, Medialab-Prado, Faro de Moncloa y Daoiz y Velarde siendo los importes de licitación, los siguientes:

	Plazo inicial 1 año	Prórroga opcional 1 año	Valor estimado 2 años
Mantenimiento integral P. Cibeles, Medialab, Faro de Moncloa y Daoiz y Velarde			
1. Mantenimiento Ordinario. Preventivo-Correctivo-Eventos. Canon mensual	375.257,09 €	375.257,09 €	750.514,18 €
2. Mantenimiento Correctivo > 500€	120.000,00 €	120.000,00 €	240.000,00 €
Importe licitación (1 + 2)	495.257,09 €	495.257,09 €	990.514,18 €
3. Posible Modificado 10%	49.525,71 €		49.525,71 €
Total valor estimado (1 + 2 + 3)	544.782,80 €	495.257,09 €	1.040.039,89 €

Lo que supone un importe de 4,09 euros por m2 para el mantenimiento preventivo de superficie construida (91.801,87 m2)

El Centro Daoiz y Velarde está adscrito a Madrid Destino desde el año 2015, pero el mantenimiento de este edificio hasta el día 08/04/19 fue llevado a cabo por el Área de Gobierno de Cultura y Deportes del Ayuntamiento de Madrid. A partir de esa fecha, Madrid Destino se hizo cargo del mismo a través la contratación de la prestación del servicio de mantenimiento integral y asistencia a eventos del Centro Daoíz y Velarde para el periodo comprendido entre el 09/04/2019 y el 31/12/20219 (nueve meses (9) meses), con los importes de licitación que se muestran a continuación.

TOTAL VALOR ESTIMADO	163.543,95 €
Presupuesto base licitación	98.126,37 €
<i>Mantenimiento Preventivo-Conductivo-Eventos</i>	76.126,37 €
<i>Mantenimiento Correctivo > 500€</i>	12.000,00 €
<i>Atención Eventos.</i>	10.000,00 €
Prórroga 6 meses	65.417,58 €

Lo que supone un importe de 11,34 euros por m2 para el mantenimiento preventivo de superficie construida (6.713,35 m2).

Este contrato fue prorrogado durante dos meses, hasta el 29/02/2020, por un importe de 16.625,75 €, IVA no incluido.

Se observa que, al reducir significativamente los metros cuadrados a mantener, los ratios euro por metro cuadrado ascienden considerablemente, siendo en la licitación de 2018 para el Centro Daoiz y Velarde por separado del resto de edificios de 11,34 euros por m2. Así mismo, la inclusión del Palacio de Cibeles dentro de una licitación, abarató considerablemente el coste al facilitar economías de escala.

CONDICIONES ECONÓMICAS

El presupuesto del contrato se ha determinado de conformidad con lo indicado en el artículo 87.2 del TRLCSP y siguiendo el criterio establecido por el Decreto de 26 de abril de 2012 de la Delegada del Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública, por el que se aprueba la instrucción 3/2012 que establece las medidas a adoptar en relación con la contención del gasto en el ámbito de la contratación municipal.

El precio máximo de licitación se establece de la estimación de costes de mantenimiento anuales actuales consultados a fabricantes y baremos deducidos de los costes de mantenimientos de otras instalaciones, costes aproximados de mano de obra, gastos de explotación, subcontratas y legalizaciones, así como interpretaciones de las tendencias del mercado.

Cuadro resumen Valor Estimado.

Valor estimado del contrato: cuatrocientos veintiocho mil ciento noventa y cinco euros con veintisiete céntimos de euro (428.195,27 €), IVA no incluido

	Plazo inicial 1 año	Prorroga 1 año	Valor estimado (1año+1 año)
VALOR ESTIMADO			
1.Mantenimiento Preventivo-Correctivo-Eventos. Canon mensual	155.496,39 €	156.698,88 €	312.195,27 €
2.Mantenimiento Correctivo > 500€	50.000,00 €	50.000,00 €	100.000,00 €
3.Atención a eventos no incluidos en canon	8.000,00 €	8.000,00 €	16.000,00 €
Importe licitación	213.496,39 €		
Total Valor Estimado	213.496,39 €	214.698,88 €	428.195,27 €

Sujeto a Regulación Armonizada: SI

Presupuesto base de licitación: doscientos trece mil cuatrocientos noventa y seis euros con treinta y nueve céntimos de euro (213.496,39 €), IVA no incluido.

IVA aplicable: cuarenta y cuatro mil ochocientos treinta y cuatro euros con veinticuatro céntimos de euro (44.834,24 €)

Total Presupuesto base de licitación (IVA incluido): doscientos cincuenta y ocho mil trescientos treinta euros con sesenta y tres céntimos de euro (258.330,63 €).

El presupuesto base de licitación incluye:

- Un importe máximo de ciento cincuenta y cinco mil cuatrocientos noventa y seis euros con treinta y nueve céntimos de euro (155.496,39 €), más IVA de **mantenimiento ordinario** (preventivo, conductivo, asistencia a eventos y cualquier reparación de las contempladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, que sean menores de quinientos euros (500,00€) IVA no incluido).

Con el siguiente desglose:

ANALISIS DE COSTOS SERRERÍA BELGA - DAOIZ Y VELARDE - FARO				
Categoría		uds.	€/ud	Total
MO				97.100
MO Directa				82.191
1	Encargado	1.754	15,50	27.187
2	Oficial 1ª	1.754	13,50	47.358
3	Sustitución vacaciones	146	14,00	6.146
	s24h	1	1.500	1.500
MO Indirecta				14.909
1	Dir.Tec explotación	0	32,00	0
0,25	Responsable servicio	1.754	24,00	10.524
0,25	Técnico administrativo	1.754	10,00	4.385
GE				4.500
	medios elevación	1	1.500	1.500
	furgoneta	1	1.500	1.500
	GMAO	1	1.500	1.500
MAT				7.800
	preventivo/Correctivos < 500€	20.000	0,4	7.800
SUB				36.606,39
Total				146.006
Gastos generales y beneficio industrial (6,5%)				9.490,00
TOTAL COSTOS				155.496,39
RATIO €/m2.año (m2 interior +1/8 exterior) 12.931,17				12,0249 €
Superficie interior. RATIO €/m2 redondeado				12,02 €
Superficie exterior. RATIO €/m2 redondeado				1,50 €

Precios unitarios:

- Precio unitario máximo en el caso de superficie construida: doce euros con nueve céntimos de euro (12,02 €) el m2/año de mantenimiento más IVA.

Este precio unitario se ha calculado dividiendo el presupuesto de mantenimiento ordinario total de 155.496,39€ entre la superficie total construida equivalente de 12.931,50m2, que resulta de la suma de las siguientes superficies:

- o Superficie construida: 3718.68m2 (Espacio Cultural Serrería Belga) + 1485m2(Faro de Moncloa)+ 6759,91m2 (Centro Cultural Daoiz y Velarde excluyendo oficinas)= **11.963,59m2**
 - o Superficie exterior computada a 1/8 de la interior: 50m2(Espacio Cultural Serrería Belga) + 5290,65m2 (faro de Moncloa) dividido entre 8 = **667,58 m2**.
 - o Superficie de las oficinas en Daoiz y Velarde, cuyo mantenimiento está previsto se inicie el 1 de junio de 2022, prorrateando su superficie por el periodo de mantenimiento efectivo: 400 m2 x (9 meses / 12 meses) = **300 m2**. Si el inicio del mantenimiento en las oficinas fuese más tarde de la fecha estimada, el adjudicatario certificará el servicio ordinario a partir de la fecha efectiva de su inicio, no consumiéndose el total del presupuesto adjudicado.
- Precio unitario máximo en el caso de superficie exterior: un euro con cincuenta y un céntimos de euro (1,50 €) el m2/año de mantenimiento más IVA. Este precio unitario resulta de dividir 12,02€ entre 8 para su equivalencia por m2 exterior.



- Se incluye un importe máximo de cincuenta mil euros (50.000,00€) más IVA, durante el periodo de vigencia del contrato. Este importe se destinará al mantenimiento correctivo que surja durante la ejecución del contrato, así como a todas aquellas reparaciones que superen los quinientos (500,00€) IVA no incluido. El importe máximo de cincuenta mil (50.000€) más IVA, no es objeto de baja y es “a demanda de Madrid Destino”.
- Se incluye un importe máximo de ocho mil euros (8.000,00€) más IVA, durante el periodo de vigencia del contrato. Este importe se destinará a la asistencia a eventos que surjan durante la ejecución del contrato. El importe máximo de ocho mil (8.000€) más IVA, no es objeto de baja y es “a demanda de Madrid Destino”.
- **Es objeto de baja única los precios/hora indicados a continuación:**

SERVICIOS EVENTOS		
CATEGORÍA PROFESIONAL	LABORABLES DE 08:00 A 20:00 H PRECIO/HORAS (EUROS)	LABORABLES DE 20:00 A 08:00 H Y SÁBADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS PRECIO/HORA (EUROS)
OFICIAL POLIVALENTE (OPERARIO)	22€/HORA	30€/HORA
PEÓN (OPERARIO AUXILAR)	20€/HORA	27€/HORA

Tipo de presupuesto: máximo estimado.

El precio del contrato será aquél al que ascienda la adjudicación, si bien éste tiene la consideración de gasto máximo a ejecutar y no constituye una obligación de pago, abonándose únicamente los servicios efectivamente prestados durante el periodo de vigencia del contrato.

CONCLUSIÓN

Por todo lo anterior, se propone la puesta en marcha del expediente correspondiente a la contratación del SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL Y ASISTENCIA A EVENTOS EDIFICIOS E INSTALACIONES DE LOS CENTROS: SERRERÍA BELGA, DAOIZ Y VELARDE Y FARO DE MONCLOA, dependientes de la sociedad mercantil municipal Madrid Destino Cultura Turismo y Negocio, S.A., mediante la gestión de un procedimiento ordinario con pluralidad de criterios de conformidad con las Instrucciones Internas de Contratación de Madrid Destino, con el importe estimado de gasto y con la necesidad de garantizar debidamente la concurrencia, de manera que se garantice la obtención de la oferta económicamente más ventajosa para Madrid Destino, dejando constancia de todo ello en el expediente que al efecto se instrumente.

Jefa de Mantenimiento	Subdirector de Mantenimiento y suministros	Directora de Infraestructuras
El presente documento ha sido firmado digitalmente en fecha 29 de octubre de 2021 a las 12:35 horas por las personas que constan como firmantes del mismo		