

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

ACUERDO MARCO DE OBRAS DE REFORMA, REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN EN LOS EDIFICIOS DEPENDIENTES DE MADRID DESTINO 2022-2024

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, de espacios e inmuebles de pública concurrencia con uso eminentemente cultural

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.

Los contratos de Acuerdo Marco se engloban dentro de aquellos contratos necesarios para el cumplimiento y realización de fines institucionales. Por su naturaleza y extensión de las necesidades que pretende cubrir, según se establece en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector público (LCSPS).

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.

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.

- Subsanación de deficiencias estructurales en edificios: tanto en inmuebles vacíos y con alto grado de deterioro (especialmente algunos de los pabellones del Recinto Ferial de la Casa de Campo), como en edificios con actividad, derivadas de los estudios de estudios y ensayos de carga realizados en los teatros, para certificar y documentar estos elementos, que, en algunos casos, han acabado su vida útil, y se desconoce su funcionamiento y características.

Otros centros requieren de actuaciones de refuerzo, sustitución etc., para poder utilizar estos elementos como soporte para las cargas de focos, altavoces, telones, etc. (teatro Español, Naves de Matadero, teatro Circo Price, etc.)

- Medidas de contingencia y de prevención de riesgos: redes de protección, vallados, apuntalamientos, elementos de contención, reparaciones varias por falta de adherencia a soportes y otros elementos, líneas de vida en cubiertas y toros espacios de riesgo, iluminación de emergencia, reparación de revestimientos, incidencias recurrentes de avisos de Seguridad por actos vandálicos o intrusismo, etc.

- Actuaciones que minimicen el riesgo de caída de elementos y evitar que continúe su degradación, hasta la realización de estudios patológicos, así como actuar en la rehabilitación de esas zonas.

- Subsanción de deficiencias y renovación de equipos en distintas instalaciones en edificios: desde instalaciones provisionales en edificios sin actividad que requieren de equipos de bombeo, elementos de iluminación mínimo, hasta la renovación e implementación de la iluminación de emergencia, priorizando las vías de evacuación, los sistemas de megafonía de emergencia en varios centros, etc.
- Continuación del Plan director de Adecuación de los centros de pública concurrencia que gestiona Madrid Destino a la normativa de accesibilidad universal.
- Subsanción, reparación y/o prevención de filtraciones y goteras.
- Rehabilitación de fachadas, especialmente en los edificios adscrito a la gestión de Madrid Destino en el Recinto Ferial de la Casa de Campo, conforme a las especificaciones del Plan Especial de la Casa de Campo AOE 00.04, así como de las prescripciones de la comisión Local de Patrimonio y la CIPHAN.
- Renovación y adecuación de espacios de servicio, zonas de trabajo y áreas de público en edificios.

En cuanto a los proyectos de obra:

Para la realización de contratos basados de obras cuyo presupuesto no sea inferior a 40.000 euros (IVA excluido) será preceptiva la redacción del correspondiente proyecto, elaborado por Madrid Destino o por técnico ajeno a la misma con quien se hubiese contratado, en su caso, la redacción. En el caso de que sea preciso redactar proyecto, se realizará de conformidad con lo previsto en el artículo 233 LCSP. El órgano de contratación aprobará el presupuesto correspondiente o, en su caso, cada proyecto y se realizará el replanteo previo de este último.

Para la realización de contratos basados de obras de cuantía inferior a 40.000 euros, únicamente será necesario el correspondiente presupuesto de obras y una memoria técnica descriptiva, sin perjuicio de que deba existir el correspondiente proyecto cuando normas específicas así lo requieran.

A todos los efectos los proyectos se referirán a obras completas entendiéndose como aquellas susceptibles de ser entregadas al uso general o al servicio correspondiente, en los términos y condiciones que se indican en el artículo 125 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP).

JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO, TRAMITACIÓN Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL EXPEDIENTE

Atendiendo a lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector público, se establece la adjudicación del presente expediente por **procedimiento abierto** de tramitación ordinaria sin división en lotes concluido con varios operadores económicos al considerar que el procedimiento más apropiado a efectos de cumplir con los principios de la contratación pública, la transparencia y la libre concurrencia. A través de la selección de varios operadores económicos se pretende favorecer la participación y competencia de las empresas licitadoras al tiempo que responde a las necesidades específicas a resolver con el Acuerdo Marco

El Acuerdo Marco permite asumir la totalidad de los contratos de obras de reforma, reparación y conservación necesarios para el normal funcionamiento de los centros dependientes de esta sociedad bajo el paraguas de un único contrato, en el que se seleccionarán varias empresas para la ejecución de las obras previstas con un importe máximo de 650.000,00€ (IVA excluido). Esta modalidad del Acuerdo Marco con selección de varios operadores económicos permitirá cubrir las necesidades en la totalidad de los centros durante el período de vigencia del contrato o hasta agotarse el importe del contrato, por lo que pierde sentido su fraccionamiento en lotes.

Desde un punto de vista técnico la ejecución del Acuerdo Marco dividido en lotes con varios operadores económicos generaría una onerosa coordinación con los diferentes contratistas impediría una ejecución adecuada y eficaz, aumentando la necesidad de recursos y costes. Por estas circunstancias no se considera razonable ni adecuada una división por lotes para este tipo de expediente.

Dada la diversidad de centros que gestiona actualmente esta sociedad y ante la necesidad de contar con un instrumento que permita la racionalización de la contratación de las obras que se derivan en los inmuebles objeto del contrato, que dada su naturaleza y en muchos casos valor histórico y patrimonial un retraso en las obra de reparación, conservación y restauración podría acarrear considerables consecuencias para los inmuebles que gestiona Madrid Destino así como para el desarrollo de la actividad económica que en ellos se presta.

En consecuencia, el Acuerdo Marco es el instrumento más idóneo, eficaz y eficiente para acometer dichos trabajos en los diferentes centros enumerados para cada uno de los lotes anteriormente.

La dirección de Control de la Edificación y Obras, gestiona un amplio presupuesto, y de forma continuada se hacen previsiones de ejecución de actuaciones, con una estimación económica, se evalúa que actuaciones son adecuadas para ejecutarse con esta herramienta contractual y a partir de aquí se determina el valor límite máximo por contrato basado así como el presupuesto base de licitación

En definitiva, mediante esta herramienta contractual se recogerá un amplio porcentaje de obras que desde esta dirección se ejecutan y cuyo presupuesto de ejecución material se ha estimado en un máximo de 650.000,00€ (IVA excluido) Con esta contratación se pretende atender a las

necesidades de los distintos centros gestionados por Madrid Destino con mayor eficacia y celeridad.

Se establecen **pluralidad de criterios de adjudicación**, buscando conseguir una oferta que aúne una **mayor relación calidad precio** con arreglo a criterios económicos y cualitativos, conforme a los términos y requisitos establecidos en los artículos 145 y 146 de LCSP.

1. Criterios no valorables en cifras y porcentajes.(25 puntos)

Número	Descripción del criterio	Ponderación
1	Calidad técnica de la oferta	Hasta un máximo de 25 puntos

2. Criterios valorables en cifras y porcentajes. (75 puntos)

Número	Descripción del criterio	Ponderación
1	Porcentaje (%) de Baja sobre precios de los Cuadros	Hasta un máximo de 35 puntos.
2	Ensayos, análisis e informes específicos	Hasta un máximo de 15 puntos.
3	Mejoras medioambientales	Hasta un máximo de 15 puntos
4	Ampliación del plazo de garantía	Hasta un máximo de 10 puntos

Para la elección de dichos criterios de adjudicación se han evaluado varios aspectos esenciales para un correcto desarrollo del contrato en donde por un lado se valora la capacidad técnica de la empresa para hacer frente a las peculiaridades técnicas y arquitectónicas que presentan muchos de los centros que gestiona esta sociedad, dado su singularidad, antigüedad y grado de protección en mucho de los casos. Y por otro lado aspectos objetivos de cuantificación como el precio y demás criterios que suponen una mejora sobre los mínimos establecido en el pliego de prescripciones técnicas que rigen el expediente, como pueden ser un mayor compromiso en la realización de informes y estudios específicos, compromisos de realización de auditorías energéticas en algunos de los centros, como medida eficaz para avanzar en el desarrollo de contratos basados alineados con los requerimientos normativos en esta materia.

Estos criterios han sido formulados de manera objetiva, con pleno respeto a los principios de igualdad, no discriminación, transparencia y proporcionalidad, y no confieren al órgano de contratación una libertad de decisión ilimitada.

Todos los aspectos a valorar están **vinculados con el objeto de contrato y afectan de manera significativa a una mejor ejecución del mismo.**

En línea con lo descrito anteriormente, las empresas que resulten adjudicatarias deberán de contar con la solvencia económica y técnica suficiente para garantizar una eficaz ejecución del contrato dada la tipología de obras que pueden derivarse, entre ellas las de restauración y conservación de un amplio catálogo de inmuebles con alto valor histórico, patrimonial y arquitectónico.

Para la determinación de estos criterios de solvencia se ha atendido al artículo 87 y 89 de la LCSP.

Se establece una duración del contrato de dos (2) años, desde la formalización del Acuerdo Marco o hasta el consumo del importe del Acuerdo Marco, si esta circunstancia tiene lugar antes de llegar a dicha fecha. Por tanto, se ejecutarán las actuaciones entre los años 2022 y 2024.

Para favorecer la concurrencia, se seleccionarán **CUATRO OPERADORES ECONÓMICOS** que serán los cuatro mejores valorados en el cómputo global de los criterios de adjudicación del Acuerdo Marco y cuyo procedimiento y criterios de adjudicación de los contratos basados serán los siguientes.

- Los contratos basados cuyo importe sea igual o superior a un presupuesto de 400.000,00€ (IVA excluido) se adjudicarán directamente a la empresa seleccionada que haya obtenido una mayor puntuación en la adjudicación del Acuerdo Marco. La baja a aplicar será la ofertada por esta empresa para el Acuerdo Marco.
- Los contratos basados cuyo presupuesto sea inferior a 400.000,00€ (IVA excluido) están sometidos a una adjudicación alternada. En la primera licitación podrán participar las cuatro empresas seleccionadas, si ninguna de ellas ha sido adjudicataria previamente de un contrato basado. Para siguientes contratos basados inferiores a la cantidad indicada, se licitarán entre las empresas que no han resultado adjudicatarias del contrato basado anterior (incluidos los de adjudicación directa de importe igual o superior a 400.000,00€ (IVA excluido), de tal manera que las empresas que resulten adjudicatarias de un contrato basado no podrán presentarse al siguiente, pero si a los posteriores.
- Ejemplo:

Adjudicación de n (1er CB entre 1 y 399.999€). Nueva licitación entre: Empresa A Empresa B Empresa C Empresa D Suponiendo que sale adjudicataria B	Adjudicación de n+1 Nueva licitación entre: Empresa A Empresa C Empresa D Suponiendo que sale adjudicataria C	Adjudicación de n+2 Nueva licitación entre: Empresa A Empresa B Empresa D Suponiendo que sale adjudicataria B
--	--	--

Se establece un único criterio de adjudicación para estos casos; el del porcentaje de baja. **PARA CADA EMPRESA SELECCIONADA EL PORCENTAJE DE BAJA OFERTADO PARA LA LICITACIÓN DEL ACUERDO MARCO ES UN TOPE MÍNIMO A OFERTAR PARA CADA CONTRATO BASADO. ES DECIR, CADA EMPRESA SELECCIONADA EN EL ACUERDO MARCO, PARA LA LICITACIÓN DE UN CONTRATO BASADO, SOLO PODRÁ OFERTAR UN PORCENTAJE DE BAJA IGUAL O SUPERIOR AL QUE HAYA OFERTADO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL ACUERDO MARCO.**

Los Licitadores ofertarán una única baja aplicable a los precios de todos los cuadros de precios unitarios incluidos en el punto 4 de este Anexo I, que a su vez son los BASE DE PRECIOS que se detalla en el pliego de prescripciones técnicas.

La valoración del porcentaje de baja ofertado se efectuará atendiendo a la siguiente fórmula:

$$V_i = V_{max} - V_{max} \left[\frac{(B_{max} - B_i)^2}{(B_{max})^2} \right]$$

Siendo:

V_i : Puntuación de la oferta que se valora.

V_{max} : Valor máximo de la oferta económica. (100 puntos)

B_{max} : Mayor porcentaje de baja de los presentados por los licitadores (%)

B_i : Porcentaje de baja ofertado por el licitador

Esta fórmula es de tipo proporcional, da como resultado una puntuación superior a las ofertas de precio más bajo y cero puntos a las ofertas de precio más alto.

El porcentaje de baja aplicado será extrapolable a cada uno de los precios unitarios incluidos en el proyecto.

La oferta económica deberá ser adecuada para que el adjudicatario haga frente a todos los costes derivados de la aplicación del convenio colectivo que corresponda, sin que en ningún caso los precios/hora de los salarios contemplados puedan ser inferiores a los precios/hora del convenio más los costes de la Seguridad Social.

** De acuerdo con el artículo 221.6 a) LCSP que establece que cuando los contratos basados a adjudicar no estén sujetos a regulación armonizada, el órgano de contratación podrá decidir no invitar a la licitación a la totalidad de empresas seleccionadas, siempre que como mínimo solicite tres ofertas, pero con la obligación de justificarlo debidamente en el expediente, y dado que en este caso se van a licitar los contratos basados entre tres de las cuatro empresas seleccionadas, la justificación radica en la voluntad del órgano de contratación de favorecer la concurrencia y participación de empresas -sobre todo pequeñas y medianas, en solitario o junto a otras empresas- a la licitación de este Acuerdo Marco, desde el punto de vista de que con este sistema de adjudicación de los contratos basados se pretende que no resulten adjudicatarias siempre las mismas empresas, de tal forma que al final de la vigencia del Acuerdo todas o casi todas las empresas seleccionadas hayan sido adjudicatarias de uno o varios contratos basados.

JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA:

El *progresivo Plan de Inversiones* de los inmuebles gestiona esta empresa municipal se adapta a las aportaciones de capital y asignaciones presupuestarias disponibles.

Corresponde a Madrid Destino, restaurar, rehabilitar y conservar el Patrimonio histórico inmueble de propiedad municipal, de aquellos centros que gestiona. Para el cumplimiento de dichas funciones, las intervenciones necesarias se han realizado, hasta la fecha, a través de la licitación y ejecución de contratos de obras, así como a través de los Acuerdos Marco de obras de reforma, restauración y rehabilitación.

Los contratos de Acuerdo Marco se engloban dentro de aquellos contratos necesarios para el cumplimiento y realización de fines institucionales. Por su naturaleza y extensión de las necesidades que pretende cubrir, según se establece en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector público (LCSPS).

Anualmente se elabora un *Plan cuatrienal de Inversiones, distribuidas* entre el 2021 (* último trimestre) y el 2025. Cada vez es más necesario incrementar **las asignaciones presupuestarias para inversiones recibidas anualmente, para poder cubrir las necesidades de conservación, adecuación, reparaciones o reformas** del ingente patrimonio inmobiliario municipal que gestiona Madrid Destino, por lo que para el desarrollo de dicho plan de inversiones se ha solicitado una aportación de capital específica de 6.000.000,00€ (IVA incluido), partiendo de las estimaciones realizadas de las necesidades que actualmente ha recogido la dirección de infraestructuras, contemplándose como parte de la aportación el % de IVA no deducible según la previsión de actuaciones por centros y siguiendo las especificaciones fiscales trasladadas por el departamento financiero de esta sociedad.

El valor estimado de licitación de este expediente se establece en cuatro millones ochocientos treinta y un mil ochenta y tres euros con treinta y seis céntimos (4.831.083,36€) IVA excluido

El valor estimado del contrato se obtiene de las estimaciones realizadas en función de la previsión de las actuaciones a realizar en cada uno de los centros, estas actuaciones se adjudicarán a través de los contratos basados e incorporarán proyecto o en su defecto memoria valorada, incluyendo presupuesto con mediciones elaborados con bases de precios de la construcción y que se encuentran descritas en el pliego de prescripciones técnicas, en dichos presupuestos se recogen los costes de mano de obra según convenio de la construcción.

En el siguiente cuadro se desglosa, según lo expuesto, el IVA no deducible, en cada lote con el fin de ser considerado dentro de la aportación de capital solicitada:

	IMPORTE	IVA deducible	IVA no deducible	TOTAL IVA incluido
TOTAL INVERSION 2022-2024	4.831.083,36 €	860.138,37 €	154.389,14 €	5.845.610,87 €
TOTAL APORTACION DE CAPITAL				6.000.000,00 €

Tabla 4. Total, aportación de capital solicitada.

Anualidad	Importe (IVA incluido)
2022	641.300,00 €
2023	4.327.610,87 €
2024	876.700,00 €

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

CONCLUSIÓN:

Por todo lo anterior, se propone la puesta en marcha del expediente correspondiente a la contratación 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,

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

El presente documento ha sido firmado digitalmente en fecha 15 de julio de 2022 a las 13:44 horas por las personas que constan como firmantes del mismo