



Memoria Justificativa y Solicitud de Contratación

OBJETO A CONTRATAR:

**CESIÓN TEMPORAL DE USO DE TRES (3) LOCALES EN LA
ESTACIÓN DE ALUCHE, PERTENECIENTE A LA LÍNEA 5 DE
METRO DE MADRID S.A.**

NÚMERO DE LA S.C: 0000000425

Metro de Madrid, S.A.

Dirección: Explotación Ferroviaria

Área: Obra Civil

División:

Servicio: de Patrimonio

Aprobado por: Victorino Arranz Basagoiti

18 de enero de 2023

1 OBJETO DE LA SOLICITUD DE CONTRATACIÓN:

El presente documento tiene por objeto elevar a la aprobación del correspondiente órgano de contratación de Metro de Madrid, S.A. (en adelante METRO), la autorización para el inicio de un proceso de licitación que tiene por objeto la cesión temporal de uso de tres (3) locales ubicados en la estación de Aluche, pertenecientes a la línea 5 de METRO.

2 DATOS DE LA LICITACIÓN

▪ Objeto:

Esta licitación está motivada para regular la cesión temporal de uso de tres (3) locales ubicados en la estación de Aluche de la línea 5 de METRO. Estos locales están ubicados en los vestíbulos de la estación y suponen en su totalidad una superficie alquilable de 161,98 m², que se explotarán a cambio de un canon mensual que ofertará cada licitador.

La formalización de este contrato llevará asociada la redacción y firma de tres (3) contratos de carácter excluyente para cada local. Por lo que los tres (3) adjudicatarios deberán ser diferentes. Se firmará un contrato para cada local, cuyas superficies son las siguientes:

- Local N°1 que se corresponde con LOTE n°1: 70,12 m²
- Local N°2 que se corresponde con LOTE n°2: 61,75 m²
- Local N°3 que se corresponde con LOTE n°3: 30,11 m²
- TOTAL LOCALES: 161,98 m²

La cesión del uso de los locales comprende el derecho a explotarlos en las condiciones y con las limitaciones recogidas en el Pliego de Condiciones Particulares (en adelante PCP) y en el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT) que se adjuntan a esta solicitud de contratación en SAP.

La superficie y actividad que decidan poner en explotación por los posibles Cesionarios, deberá contar con el visto bueno previo de METRO, correspondiendo posteriormente a los Cesionarios la obtención de todas las autorizaciones, permisos, licencias urbanísticas municipales y supramunicipales que pudieran serle requeridas tanto para la ejecución de obras, como para el desarrollo de la actividad, obligándose a los Cesionarios a cumplir con todas las previsiones y requerimientos de la normativa urbanística y sectorial que les sea de aplicación en base a la actividad que decidan implantar.

Por tanto, METRO solo se obliga a poner a disposición de los Cesionarios los locales en el estado en que se hallan, siendo a cuenta y riesgo de los futuros Cesionarios la ejecución de las mencionadas obras, la puesta en explotación de los locales y la regulación de la actividad que decida implantar.

Los Cesionarios asumirán también el abono de cualquier impuesto, tasa o gravamen que fuera de aplicación al inmueble o a la ejecución de la obra o al ejercicio y

desarrollo de su actividad, así como la realización de las labores de conservación, limpieza, mantenimiento y seguridad de los locales cuyo uso se cede.

La explotación de los locales se realiza a riesgo y ventura de los Cesionarios, asumiendo éste plenamente los riesgos empresariales inherentes a su negocio.

■ **Precio del contrato:**

El canon mínimo de licitación es de 9,00 €/m²/mes, IVA excluido y se considera un periodo de explotación de (8) años efectivos, ya que, aunque el plazo total del contrato es diez (10) años el PCP establece una posible carencia de dos (2) años hasta la obtención de la Licencia de Primera Ocupación Y Funcionamiento (en adelante LPOyF).

El presupuesto del concurso bajo esta premisa asciende a **ciento treinta y nueve mil novecientos cincuenta euros con setenta y dos céntimos (139.950,72 €), IVA excluido**

Este es el precio del contrato, ya que todos los gastos, impuestos y gravámenes estatales autonómicos y municipales, así como gastos de formalización del contrato, tasas, etc., son obligaciones de los diferentes cesionarios.

■ **Método de cálculo aplicado para determinar el precio del contrato:**

Para el cálculo del precio de contrato se ha partido de un escenario de explotación que consideraba las siguientes variables:

TABLA DE CÁLCULO DE PRESUPUESTO					
LOCAL	SUPERFICIE ALQUILABLE (m2c)	CANON UNITARIO MENSUAL (€/m2/mes)	CANON ANUAL LOCAL (€/año)	CANON TOTAL* (€)	UBICACIÓN VESTÍBULO (Tipo)
Nº1	70,12	9,00	7.572,96	60.583,68	Exterior
Nº2	61,75	9,00	6.669,00	53.352,00	Exterior
Nº3	30,11	9,00	3.251,88	26.015,04	Interior
TOTAL	161,98		17.493,84	139.950,72	

Nota*: se consideran (8) años de explotación de (10) años de contrato.

- Superficie alquilable: superficie del local susceptible de alquilar.
- Canon unitario mensual: renta mínima de 9,00 €/m² de alquiler de local.
- Plazo de contrato: diez (10) años considerando (2) años de carencia en el plazo.
- Canon anual: multiplica superficie alquilable por canon unitario en (12) meses.
- Canon total: calculado multiplicando el "canon anual" por ocho (8) años.
- **INGRESO TOTAL: = 139.950,72 €, IVA excluido.**

Para este escenario se ha considerado que los futuros cesionarios necesitarán de un periodo de (2) años para poder poner en explotación los locales, ya que deberá redactar el proyecto técnico, solicitar licencia urbanística, ejecutar la obra y obtener la LPOyF.

▪ **Presupuesto base del concurso**

~ Base imponible (BI):	139.950,72 euros
~ Importe del I.V.A.:	29.389,65 euros
~ Presupuesto base del concurso:	169.340,37 euros, IVA incluido

▪ **Valor estimado del contrato**

Para el cálculo del valor estimado del contrato, se ha incluido la posibilidad que ofrece el PCP de prorrogar el contrato por dos (2) periodos de dos (2) años de duración cada uno. Esto hace que se puede considerar para este caso un periodo de explotación de catorce (14) años, considerando dos (2) años de carencia. Esto hace que el valor estimado de contrato, considerando la explotación de los tres (3) locales, sea **doscientos nueve mil novecientos sesenta y dos euros con ocho céntimos (209.962,08 €) IVA no incluido.**

▪ **Revisión de precios**

Ambas partes acuerdan un régimen de revisión predeterminado y periódico de la renta en el que únicamente se podrá utilizar como índice de referencia para la revisión de la renta la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

Para los contratos a firmar para cada local, se considerará que una vez transcurridos doce (12) meses desde el inicio del periodo de vigencia de cada contrato, el canon se verá incrementado en función de las variaciones anuales del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) -o del que pueda sustituir a éste en el futuro-, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión. A falta de publicación del índice de precios de alquiler de oficinas se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

En el caso de que los índices de actualización indicados en el párrafo anterior sean negativos, no se producirá actualización del canon, sino que este se mantendrá igual que el año anterior.

▪ **Modificación del contrato**

☒ No procede

☐ Procede

▪ **División en lotes:**

☒ **Sí se divide en lotes**

☐ **NO se divide en lotes**

Justificar los motivos de la división en lotes: procede ya que si se divide en tres (3) lotes, uno por cada local, se garantiza que haya una mayor concurrencia y competencia en las empresas y autónomos interesados en la implantación de actividades en los locales disponibles.

▪ **Duración del contrato:**

Vigencia inicial: **diez (10) años**

Hito a partir del cual comienza la duración/ejecución del contrato:

☒ **A partir del día siguiente a la formalización del contrato**

☐ **A partir del día siguiente a la firma del acta de replanteo**

☐ **A partir del día siguiente a la firma del acta de inicio de los trabajos**

- Prórrogas:

☒ Sí

☐ No

- Numero de prórrogas: Dos (2).

- Duración de cada prórroga: Dos (2) años de duración cada una.

▪ **Clasificación del contrato:**

Negocios sobre bienes y derechos de Metro de Madrid, S.A.

▪ **Naturaleza del contrato:**

☒ Explotación de bienes y derechos de titularidad de METRO

Justificar la innecesaridad del uso directo de los locales: en el presente pliego se pone a disposición de los interesados tres (3) locales (que suponen una superficie total de unos 161,98 m²) ubicados en la estación de Aluche, correspondiente a la línea 5 de METRO. Estos locales a día de hoy no se están explotando, por lo que no son espacios que tengan una necesidad específica para METRO. De hecho, parte de la reforma obligatoria considera que todos ellos deberán contar con acceso independiente al vestíbulo desde calle, para asegurar la independencia total desde el punto de vista funcional.

▪ **Procedimiento de licitación**

Procedimiento Abierto

▪ **Criterio de adjudicación**

☒ **Oferta con la mejor relación calidad-precio:** se adjudica a la oferta con mayor puntuación tras una valoración técnica de treinta (30) puntos y una valoración económica de setenta (70) puntos. Se establece un límite de suficiencia técnica de quince (15) puntos para las ofertas. Los licitadores deberán presentar una oferta técnica que se valorará de la forma siguiente:

- Sostenibilidad, Economía Circular y Eficiencia Energética: 0-15 puntos.
- Carga de Fuego 0-15 puntos.

Las ofertas económicas se valorarán de forma proporcional según la siguiente fórmula:

$\text{Puntuación Económica} = B_i \times (P_{\text{max}}) / B_{\text{best}}$

Siendo:

- Punt. Econ = Puntuación económica de la oferta objeto de valoración.
- Bbest = Mejor oferta económica
- Pmax = puntuación máxima (70 puntos)
- Bi = oferta económica objeto de la valoración

■ **Subcontratación**

☒ No procede

- Justificar los motivos por los que no se puede subcontratar:

METRO está cediendo un espacio de su propiedad por un periodo de diez (10) años, prorrogable por dos (2) periodos de dos (2) año de duración cada uno, por lo que quiere realizar un seguimiento continuo sobre los Cesionarios de la explotación del inmueble. Admitir la subcontratación, implica que METRO pueda tener problemas a futuro a la hora de solicitar responsabilidad derivadas de posibles incumplimientos y/o sanciones que puedan producirse durante el desarrollo del contrato.

METRO quiere también tener un control total sobre la actividad que se va a desarrollar en cada local porque quiere que los Cesionarios desarrollen su actividad sin que haya afección al servicio que presta la red ferroviaria metropolitana.

☐ Procede

■ **Procedimiento de subasta electrónica o petición sucesiva de ofertas:**

☒ NO

■ **Servicio responsable de la ejecución del contrato:**

Servicio de Patrimonio en fase de licitación.

Servicio de Marketing en fase de vigencia del contrato.

▪ **Confidencialidad de los Pliegos de Prescripciones Técnicas:**

☒ NO

☐ SI

☐ En su totalidad

No se considera que la publicación del contenido del PPT conlleve un riesgo para la seguridad y/o instalaciones de METRO, ya que en dicho documento no se pone de manifiesto información sobre la infraestructura de la red ferroviaria metropolitana explotada por METRO.

3 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD:

Se trata de una actuación que pretende adaptar a normativa y poner en valor una serie de locales de la red de METRO actualmente en desuso y vacíos. Una vez se pongan en explotación los espacio, respetando siempre las condiciones de sectorización y nuevo acceso, permitirá a METRO mediante varios terceros, poner al servicio de los ciudadanos espacios en los cuales desarrollarán actividades que potenciarán la generación de empleo y que complementarán el servicio de transporte de viajeros prestado por METRO.

4 INFORMACIÓN PRESUPUESTARIA

Los ingresos derivados de esta cesión se imputarán al CECO 1105 del Área de Marca a razón de un canon fijo mínimo de NUEVE EUROS/METRO CUADRADO/MES (9,00 €/m²/mes), IVA excluido, durante un plazo de contrato de diez (10) años.

La previsión de imputación supone un total de ciento treinta y nueve mil novecientos cincuenta euros con setenta y dos céntimos (139.950,72 €), IVA excluido que se refleja en el cuadro siguiente, considerando que el inicio de contrato sería el 1 de septiembre de 2023 y que el inicio del pago del canon sería en septiembre de 2025:

AÑO	IMPORTE	CECO	CUENTA
2023	- €	1105	-
2024	- €		
2025	5.831,28 €		
2026	17.493,84 €		
2027	17.493,84 €		
2028	17.493,84 €		
2029	17.493,84 €		
2030	17.493,84 €		
2031	17.493,84 €		
2032	17.493,84 €		
2033	11.662,56 €		

El último pago se realizaría en agosto de 2033.

El presente documento, emitido a efectos de cumplimiento de obligaciones en materia de transparencia, es copia fiel del original, en el que constan las firmas auténticas y completas de las personas firmantes.

En cumplimiento de las obligaciones de protección de datos personales, no constan en esta copia datos identificativos adicionales a nombre y apellidos.