



Memoria Justificativa y Solicitud de Contratación

OBJETO A CONTRATAR:

**CESIÓN TEMPORAL DEL INMUEBLE PROPIEDAD DE METRO
DE MADRID S.A. SITUADO EN LA CALLE CASTELLÓ N°21 DE
MADRID PARA DESTINARLO A ESPACIO CULTURAL**

NÚMERO DE LA S.C: 484

Metro de Madrid, S.A.

Dirección: Explotación Ferroviaria

Área: Obra Civil

División:

Servicio: Patrimonio

Aprobado por: Victorino Arranz

7 de marzo 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 del inmueble propiedad de METRO situado en la calle Castelló nº21 de Madrid para destinarlo a espacio cultural.

2 DATOS DE LA LICITACIÓN

▪ Objeto:

Esta licitación pretende regular la cesión temporal de uso de los volúmenes edificatorios y espacios exteriores del inmueble situado en la calle Castelló nº21.

Las edificaciones existentes en la parcela suponen en su totalidad una superficie de 2.021,19 m² útiles, que se explotarán a cambio de un canon mensual que ofertará cada licitador.

La cesión del uso del inmueble 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).

La superficie y actividad que decidan poner en explotación los posibles Cesionarios deberá contar con 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, por parte del Cesionario. Se obliga también a los Cesionarios a cumplir con todas las previsiones y requerimientos de la normativa urbanística y sectorial que les sea de aplicación.

Por tanto, METRO solo se obliga a poner a disposición del Cesionario el inmueble en el estado en que se halla, siendo a por cuenta y riesgo del adjudicatario la ejecución de las mencionadas obras, la puesta en explotación del inmueble y la regulación de la actividad como espacio cultural a 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 las diferentes edificaciones de la parcela.

La explotación del inmueble 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 59.465,00 €/mes, IVA excluido y se considera un periodo de explotación de treinta (30) años considerando un posible periodo de carencia de tres (3) años, que podrá minorarse en el caso de que el Cesionario obtenga la Licencia de Primera Ocupación Y Funcionamiento (en adelante LPOyF) dentro de ese periodo de carencia.

La Base Imponible del concurso bajo esta premisa es de **diecinueve millones doscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta euros (19.266.660,00 €), IVA excluido**. Esta es la Base Imponible 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 del cesionario.

■ **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 | | | | |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|
| INMUEBLE | SUPERFICIE ÚTIL (m2u) | CANON MENSUAL (€/mes) | CANON ANUAL (€/año) | CANON TOTAL [27 AÑOS](€) |
| EDIFICIOS | 2.021,19 | 59.465,00 | 713.580,00 | 19.266.660,00 |

- Superficie útil: superficie en edificios susceptible de alquilar.
- Canon unitario mensual: renta mínima de 59.465,00 €/mes (IVA excluido).
- Plazo de contrato: veintisiete (27) años, considerando tres (3) años de carencia.
- Canon anual: multiplica el canon mensual por doce (12) meses.
- Canon total: calculado multiplicando el “canon anual” por veintisiete (27) años.
- **INGRESO TOTAL: = 19.266.660,00 €, IVA excluido.**

Para este escenario se ha considerado que los futuros cesionarios necesitarán de un periodo de tres (3) años para poder poner en explotación el inmueble, ya que deberá redactar el proyecto técnico, solicitar licencia urbanística, ejecutar obra y obtener LPOyF.

En el caso de que el adjudicatario decida acogerse a la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid actuando bajo el procedimiento de Declaración Responsable, incluido en el Anexo II de dicha Ordenanza, el periodo de explotación del inmueble empezará a computar desde el momento que el adjudicatario haga entrega de los documentos indicados en el apartado “D) Documentación para la finalización de la actuación”. Para que el adjudicatario pueda acogerse a este tipo de actuación el Proyecto o la documentación técnica entregada para la Declaración Responsable deberá identificar claramente que los elementos que tienen algún tipo de catalogación del edificio no se ven alterados o modificados.

■ **Presupuesto base del concurso**

- ~ Base imponible (BI): 19.266.660,00 euros
- ~ Importe del I.V.A.: 4.045.998,60 euros
- ~ **Presupuesto base del concurso: 23.312.658,60 euros, IVA incluido**

■ **Valor estimado del contrato**

El valor estimado del contrato es coincidente con el resultado de multiplicar el canon mensual mínimo previsto (59.465,00 €) por la duración total del contrato (30 años), descontando el periodo de carencia (3 años), si bien dicho periodo de carencia podría reducirse en caso de que el cesionario obtuviese la licencia de primera ocupación y/o funcionamiento en un periodo inferior.

Por analogía con el artículo 101.2 de la LCSP, se establece el periodo de carencia de 3 años y se estima un periodo de 2,5 años para la ejecución de obras y obtención de permisos. Con esto se obtienen valor estimado (19.623.450,00€) y base imponible (19.266.660,00€) del contrato.

Por tanto, el valor estimado del contrato asciende a **diecinueve millones seiscientos veintitrés mil cuatrocientos cincuenta euros (19.623.450,00 €), IVA excluido.**

■ **Modificación del contrato**

☒ No procede

☐ Procede

■ **División en lotes:**

☐ Sí se divide en lotes

☒ NO se divide en lotes

Justificar los motivos: el inmueble es una unidad única funcional y se pone a disposición de los interesados para que lo exploten de manera conjunta. Una adjudicación por edificios a diferentes cesionarios podría ocasionar que se implantaran en la misma parcela actividades incompatibles a la hora de obtener las licencias urbanísticas necesarias para la implantación de actividades.

■ **Duración del contrato:**

Vigencia inicial: **treinta (30) años**

Se estima que un plazo de treinta (30) años sería el periodo de explotación necesario para poder garantizar la amortización de la inversión para acondicionar el inmueble que ha de realizar el Adjudicatario.

El PGOUM asigna al edificio de Castelló un uso de Dotacional, definido como aquel destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones y servicios propios de la vida urbana. Los usos dotacionales, tienen por lo tanto una vocación de servicio, razón por la que no deben considerarse prioritariamente bajo la óptica de la rentabilidad, como ocurre con otros. Por ello se ha optado por un período de explotación de 30 años, al considerar que la importante cantidad de inversión que se ha de acometer, requiere un largo periodo de retorno, por ser el nivel de ingresos en estos usos normalmente muy inferior al que se contempla para los usos Lucrativos.

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

■ **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 innecesidad del edificio: en la actualidad el inmueble se encuentra desafectado de la explotación ferroviaria y como consecuencia de la falta de uso se está produciendo una serie de desperfectos que pueden incluso afectar a un futuro uso del mismo.

■ **Procedimiento de licitación**

Procedimiento Abierto.

■ **Criterio de adjudicación**

☒ Oferta con la mejor relación calidad-precio: se realiza una valoración técnica según criterios técnicos de cincuenta (50) puntos, y se establece un límite de suficiencia técnica que debe ser superior a veinticinco (25) puntos. La oferta técnica se valorará de la forma siguiente:

- Criterios subjetivos, valorados sobre un total de 50 puntos:
 - o Panel de Difusión Cultural 0-10 puntos.
 - o Panel de Difusión del Conocimiento 0-10 puntos.
 - o Panel de Integración con la ciudadanía 0-10 puntos.
 - o Panel de propuesta arquitectónica 0-15 puntos.
 - o Panel de valor añadido 0-5 puntos.

Es la intención de METRO que la excelencia tenga continuidad en un ámbito ajeno al transporte, de modo que la percepción del cualquier usuario respecto a nuestra Compañía se relacione siempre con un alto estándar de calidad. METRO pretende valorar los parámetros ligados al futuro uso cultural a implantar, trasladando la filosofía de excelencia que en el ámbito del transporte se manifiesta en el compromiso constante con la renovación y la tecnología, la calidad en el trato con el cliente, la atención, la puntualidad y el servicio, valores que se proyectan diariamente como imagen de marca.

Únicamente se procederá a la apertura de las ofertas económicas de las empresas que hayan sido calificadas como aptas o técnicamente aceptable y se adjudicará al licitador que presente una mejor valoración resultado de sumar valoración técnica y económica.

La valoración económica de las diferentes ofertas se realizará en base a criterios de tipo económico evaluables mediante la aplicación de fórmulas sobre un total máximo de 50 puntos. Se otorgará la máxima puntuación a la oferta económica que presente el precio más alto de canon mensual. El resto de ofertas se valorarán de forma proporcional mediante la siguiente fórmula: **Punt. Econ = Bi x (Pmax) / Bbest**

Siendo:

- Punt. Econ = Puntuación económica de la oferta objeto de la valoración
- Bbest = Mejor oferta económica
- Pmax = puntuación máxima (50 puntos)
- Bi = Oferta económica objeto de la valoración

■ **Contratación de terceros**

☒ No procede

METRO está cediendo un espacio de su propiedad por un periodo temporal, por lo que quiere realizar un seguimiento continuo sobre los Cesionarios encargados de la explotación del inmueble. Admitir la contratación con terceros, 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 controlar la actividad como espacio cultural que se va a desarrollar porque quiere que los Cesionarios desarrollen su actividad sin que haya afección al inmueble objeto de cesión.

Por tanto, no procede la cesión a terceros.

☒ Procede

Procede la subcontratación para la realización de obras y servicios derivados de la explotación.

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

☒ NO

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

Servicio de Patrimonio.

■ **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.

■ **Justificación de solvencia económica exigida**

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 indica en su artículo 87.1.a) (en adelante LCSP) que la acreditación de la solvencia económica y financiera del empresario puede acreditarse según el volumen anual del negocio. En este apartado de la LCSP se indica que el volumen de negocios mínimo anual exigido no excederá de una vez y media el valor estimado del contrato, excepto en casos debidamente justificados.

En este caso, al ser un contrato plurianual, exigir solvencia sobre el valor estimado del contrato en su totalidad, haría prácticamente inviable una licitación ya que, siendo el valor estimado del contrato 19.623.450,00€, el importe máximo de esta garantía ascendería a 29.623.450,00 €.

El importe del canon anual base para la licitación es de 713.580,00 €. De este modo, el volumen de negocios mínimo anual exigido no excederá de una vez y media este valor, es decir, 1.070.370,00€, límite máximo fijado en el artículo 87.1.a de la LCSP.

Considerando que esta cifra podría ser igualmente elevada para el tipo de licitación propuesto y, contemplando el resto de exigencias planteadas, así como que no afecta a las cantidades percibidas por Metro, y con la pretensión de conseguir la máxima concurrencia, se propone requerir un volumen de negocios mínimo anual de 500.000€.

■ **Garantía definitiva**

El apartado 15.1.2 del Pliego de Condiciones Particulares prevé la constitución de una garantía definitiva por importe de una anualidad del canon ofertado por el cesionario, IVA excluido, posteriormente reducida al importe de tres mensualidades, una vez que el contratista obtenga la licencia urbanística de primera ocupación y/o funcionamiento (en adelante LPOyF) del inmueble.

Esta reducción viene motivada porque una vez finalizadas las obras y obtenida la LPOF el riesgo del desarrollo del contrato es mucho menor, ya que se entra en fase de explotación y el adjudicatario ya habrá realizado toda la inversión necesaria para ejecutar la obra e iniciar la explotación del inmueble.

La garantía de mayor importe se necesita en fase de obra para responder antes posibles incidencias que requieran actuaciones de alto impacto económico, e incluso actuaciones de terminación de obras en caso de resolución del contrato con el adjudicatario.

3 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD:

Se trata de una actuación que pretende adaptar a normativa y poner en valor un inmueble propiedad de METRO que actualmente está en desuso y vacío. En la actualidad el inmueble está desafectado de la actividad ferroviaria de METRO, ya que no cuenta ni con instalaciones ni equipos que den servicio a la red o instalaciones de METRO.

Una vez se ponga en explotación el inmueble como espacio cultural, respetando siempre las condiciones de catalogación y protección de algunos elementos del mismo, permitirá que METRO mediante terceros, ponga 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.

El inmueble no está en explotación y no es previsible su utilización a corto, medio o largo plazo, por lo que su explotación supondría ahorro de gastos, ingresos por canon, mantenimiento del inmueble y puesta en valor del mismo, así como una mejora en la imagen de la compañía por poner a disposición un espacio potencialmente dirigido al aprovechamiento socio-cultural.

El inmueble de Castelló albergaba una de las primitivas subestaciones eléctricas de la Compañía. Esta instalación, esencial para el funcionamiento de la red, se modernizó en un determinado momento trasladándose a una ubicación cercana donde quedó soterrada con un equipamiento totalmente renovado y mucho más compacto. En consecuencia, el edificio de Castelló pasó a ser un mero contenedor de material en desuso que fue desmontado en fases sucesivas, estando completamente vacío en la actualidad y sin condiciones para poder prestar

un servicio a la infraestructura, origen y motivo por el que fue construido en tiempos en los que las subestaciones eran edificaciones sobre rasante, que ocupaban un importante volumen construido. Dicha tipología industrial ha quedado completamente superada hoy día.

Las decisiones sobre la imagen que se quiere proyectar pertenecen al ámbito estratégico de cada Compañía, y en este sentido METRO opta por la cultura, en primer lugar, porque el carácter histórico del edificio sintoniza a la perfección con el uso al que se quiere destinar. Castelló no es solo una de las primeras subestaciones de METRO, si no que fue proyectada por Antonio Palacios, referente destacado de la arquitectura madrileña, y por la amistad que le unía a los fundadores de nuestra Compañía, autor de la imagen de las primeras estaciones, y del famoso rombo de METRO, logo que con más de un siglo de antigüedad, sigue siendo tan moderno como hace cien años. En definitiva, la arquitectura con mayúscula está ligada a Metro desde su fundación.

Por otro Metro de Madrid ya optó por potenciar la cultura hace años, y de esta voluntad surgieron los museos de la Nave de Motores, Chamberí, Caños del Peral y vestíbulo de Pacífico. En este sentido la iniciativa cultural que se pretende para Castelló, no es el resultado de un impulso puntual o circunstancial; es la continuación de una idea latente desde hace tiempo, que se ha ido desarrollando y que tiene una firme voluntad de crecer año a año.

El conjunto de recintos culturales formado por la Nave de Motores, Chamberí, Caños del Peral, vestíbulo de Pacífico y Castelló podría ampliarse en un futuro con los edificios de la antigua subestación de Gonzalo de Córdoba / Olid, la Casa de Gatos, el edificio de Sindicatos (obras todas de Antonio Palacios), o las subestaciones de Áncora, Colegiata, o Francisco Zea solo por mencionar algunas de las que permanecen sobre rasante y que cuando se modernicen, podrán sumarse a lo que ya en la actualidad es un pequeño itinerario cultural dentro de Madrid, pero que tiene voluntad de crecer y potenciarse, con METRO como hilo conductor.

En definitiva, el binomio METRO – cultura es muy antiguo, y el enfoque cultural que quiere darse a la iniciativa de Castelló obedece a una intención global, que surgió hacia principios de los 2000, y que quiere seguir en desarrollo.

4 INFORMACIÓN PRESUPUESTARIA

Los ingresos derivados de esta cesión se imputarán a la cuenta 759003 Ingresos ajenos varios, del CECO 7101 de Patrimonio a razón de un canon mensual mínimo de 59.465,00 €/mes, IVA excluido durante veintisiete (27) años.

La previsión de imputación se refleja en el cuadro siguiente considerando que el inicio de contrato sería en enero de 2024 y que el inicio del pago del canon sería en enero de 2027:

| AÑO | IMPORTE | CECO | CUENTA |
|------|--------------|------|--------|
| 2024 | - € | 7101 | 759003 |
| 2025 | - € | | |
| 2026 | - € | | |
| 2027 | 713.580,00 € | | |
| 2028 | 713.580,00 € | | |
| 2029 | 713.580,00 € | | |
| 2030 | 713.580,00 € | | |

| | | | |
|------|--------------|--|--|
| 2031 | 713.580,00 € | | |
| 2032 | 713.580,00 € | | |
| 2033 | 713.580,00 € | | |
| 2034 | 713.580,00 € | | |
| 2035 | 713.580,00 € | | |
| 2036 | 713.580,00 € | | |
| 2037 | 713.580,00 € | | |
| 2038 | 713.580,00 € | | |
| 2039 | 713.580,00 € | | |
| 2040 | 713.580,00 € | | |
| 2041 | 713.580,00 € | | |
| 2042 | 713.580,00 € | | |
| 2043 | 713.580,00 € | | |
| 2044 | 713.580,00 € | | |
| 2045 | 713.580,00 € | | |
| 2046 | 713.580,00 € | | |
| 2047 | 713.580,00 € | | |
| 2048 | 713.580,00 € | | |
| 2049 | 713.580,00 € | | |
| 2050 | 713.580,00 € | | |
| 2051 | 713.580,00 € | | |
| 2052 | 713.580,00 € | | |
| 2053 | 713.580,00 € | | |

El último pago se realizaría en diciembre de 2053.

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.