PLIEGO DE BASES QUE HAN DE REGIR EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL PALACIO MUNICIPAL DE CONGRESOS DE MADRID.

ÍNDICE

Capítulo 1: Condiciones generales

- Cláusula 1ª: Objeto
- Cláusula 2ª: Descripción de las instalaciones
- Cláusula 3ª: Riesgos de la Explotación
- Cláusula 4ª: Obligaciones económicas del adjudicatario
- Cláusula 5ª: Duración
- Cláusula 6ª: Garantías
- Cláusula 7ª: Ejecución del contrato
- Cláusula 8ª: Conservación, mantenimiento y modificación
- Cláusula 9ª: Empleados
- Cláusula 10ª. Contratos vigentes a la fechas de la firma del contrato
- Cláusula 11ª. Reserva de espacio.
- Cláusula 12ª. Cesión.
- Cláusula 13ª. Subarriendo.
- Cláusula 14. Seguros.
- Cláusula 15. Seguimiento de la explotación y gestión.
- Cláusula 16ª. Nivel de calidad de los servicios prestados.
- Cláusula 17ª. Asunción de la gestión por Madridec en caso de incumplimiento del adjudicatario
- Cláusula 18ª. Responsabilidad del adjudicatario por daños y perjuicios.
- Cláusula 19ª. Extinción del contrato
- Claúsula 20ª. Visita a las instalaciones.

Capítulo 2: Procedimiento de adjudicación

- Cláusula 21ª: Condiciones del adjudicatario
- Cláusula 22ª: Presentación de proposiciones
- Cláusula 23”:Forma y contenido de las proposiciones
- Cláusula 24ª Calificación de la documentación presentada, valoración de los requisitos de solvencia y apertura de las proposiciones.
- Cláusula 25ª: Criterios de adjudicación
- Cláusula 26ª: Adjudicación y formalización del contrato.

Capítulo 3: Disposiciones finales.

- Cláusula 27ª: Tribunales
- Cláusula 28ª: Régimen Jurídico

ANEXO I: Datos registrales y catastrales
ANEXO II: Relación de contratos.
ANEXO III: Modelo de Proposición Económica.

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

El Palacio Municipal de Congresos, situado en la Avda. Capital de España Madrid, 7 de Madrid se inauguró en 1993 y es titularidad de la empresa municipal Madrid Espacios y Congresos S.A. (en adelante, "**Madridec"**), empresa que gestiona igualmente dicho edificio.

El presente pliego de bases establece los objetivos y condiciones económicas, técnicas y administrativas del expediente para la contratación del arrendamiento del Palacio Municipal de Congresos de Madrid para su gestión, explotación, conservación y mantenimiento.

La finalidad del contrato es garantizar una mayor eficacia y agilidad en la gestión del edificio.

CAPITULO 1: CONDICIONES GENERALES

PRIMERA.- OBJETO:

El objeto del expediente es seleccionar a una entidad a la que se le arrendará el Palacio Municipal de Congresos de Madrid para que se encargue de su gestión, explotación, conservación y mantenimiento.

La empresa adjudicataria será igualmente responsable de los servicios internos vinculados en la actualidad a dicha sede subrogándose en los contratos existentes (catering, mantenimiento, seguridad, limpieza, sean propios o a través de subcontratas) y se subrogará asimismo en los contratos del personal a que se refiere la Cláusula 9.1.

El adjudicatario no podrá en ningún caso destinar las instalaciones arrendadas para un fin diferente al aquí previsto.

El presente Pliego de Bases reviste carácter contractual, por lo que deberá ser firmado, en prueba de conformidad por el adjudicatario, en el mismo acto de formalización del contrato derivado de la adjudicación.

SEGUNDA.- DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

2.1 – Datos generales

El Palacio Municipal de Congresos está situado en la Avda. Capital de España Madrid, 7 de Madrid. En el Anexo 1 se adjuntan los datos registrales y catastrales del Palacio Municipal de Congresos de Madrid.

2.2 – Estado del edificio y equipamiento

Durante el proceso de licitación, los licitantes tendrán la oportunidad de revisar el estado del Palacio Municipal de Congresos y su equipamiento. El adjudicatario suscribirá, junto con la firma del contrato, un acta de recepción del Palacio Municipal de Congresos en la que se incluirá el equipamiento incluido.

El adjudicatario por tanto acepta el estado del Palacio Municipal de Congresos como está y su equipamiento, no pudiendo realizar reclamación alguna a Madridec por este concepto ni pedir minoración de las rentas a pagar en concepto de reparaciones o mejoras, toda vez que el arrendamiento de las instalaciones y equipamiento se realizará a cuerpo cierto.

TERCERA.- RIESGOS DE LA EXPLOTACIÓN

El adjudicatario gestionará el Palacio Municipal de Congresos a su propio riesgo y ventura, con la máxima diligencia, calidad y profesionalidad y con cumplimiento de la normativa reguladora de la actividad de que se trate.

Madridec en ningún caso será responsable de las obligaciones contraídas por la adjudicataria ni de los daños y perjuicios incluido lucro cesante ni daño emergente, que pudiera producirse por causa del desarrollo de la actividad de gestión y explotación del Palacio Municipal de Congresos, ni por los daños y perjuicios causados por el adjudicatario a terceros.

Todo el personal necesario para la explotación y gestión del Palacio Municipal de Congresos será por cuenta y cargo de la adjudicataria.

No habrá derecho de subrogación de los empleados del adjudicatario y/o de terceros que desarrollen su labor en el Palacio Municipal de

Congresos de Madrid al finalizar el contrato y sus prórrogas, con excepción de los empleados mencionados en la cláusula 9 siguiente, que se subrogarán de nuevo en Madridec.

Asimismo se hace constar expresamente que la adjudicataria no tendrá derecho a indemnización alguna por la extinción de la adjudicación una vez cumplida la vigencia del contrato.

CUARTA.- OBLIGACIONES ECONÓMICAS DEL ADJUDICATARIO:

4.1. Como contraprestación por el arrendamiento del Palacio Municipal de Congresos, el adjudicatario deberá satisfacer a Madridec una renta fija y una renta variable, según se definen a continuación.

Renta fija

El importe de la renta fija anual a mejorar por el adjudicatario será el siguiente, IVA excluido:

Año 1:	2.200.000 euros
Año 2:	2.800.000 euros
Año 3:	3.500.000 euros
Año 4 y siguientes:	4.000.000 euros

A estos efectos las anualidades se entenderán como años naturales, siendo la primera la correspondiente a la fecha de la firma del contrato, prorrateándose en su caso la renta anual por los meses que queden pendiente del primer año natural.

El pago de la renta anual fija se dividirá en doce pagos mensuales y deberá hacerse efectiva por adelantado durante los cinco (5) primeros días naturales de cada mes natural mediante recibo domiciliado. A la fecha de suscripción del contrato las partes fijarán el calendario definitivo de devengos y pagos de acuerdo con esta cláusula.

A partir de la cuarta anualidad (cuarta anualidad incluida), y durante toda la duración del contrato, la renta será objeto de actualización anual, a tenor de las variaciones que experimente el Índice General de Precios de Consumo (IPC), siendo esta actualización por todo el período anual natural.

La actualización se realizará cada anualidad natural a partir de la cuarta, con arreglo al IPC del año natural anterior publicado y, en otro caso, con arreglo al último índice publicado, llevándose a cabo, en su caso, los ajustes que procedan una vez haya sido publicado el IPC aplicable. La nueva renta así establecida regirá durante el año natural siguiente.

Renta variable

El adjudicatario pagará a Madridec una renta anual variable consistente en un porcentaje del 10% a mejorar sobre los "Ingresos Brutos de Explotación" de cada ejercicio natural durante el período de vigencia del contrato (prórrogas incluidas).

El término "Ingresos Brutos de Explotación" significa cualquier ingreso de cualquier tipo derivado, directa o indirectamente, de las operaciones de la gestión del Palacio Municipal de Congresos, debidamente atribuible al año natural en cuestión. En ningún caso será posible considerar una eventual periodificación de ingresos con objeto de distribuir el pago a Madridec de la renta variable en varios ejercicios, aún cuando ello sea factible a efectos contables, sino que deberán tomarse como referencia la fecha en la que realmente se haya verificado o emitido la facturación.

La renta variable se devengará a partir de la fecha de suscripción del contrato. El porcentaje a aplicar sobre los Ingresos Brutos de Explotación deberá ser ofertado por el licitador en su oferta.

El pago deberá hacerse efectivo trimestralmente dentro de los treinta (30) días naturales siguientes al inicio de cada trimestre. A tal efecto la adjudicataria deberá remitir como máximo el día 25 del mes siguiente a cada trimestre o el inmediato día hábil siguiente, las bases de cálculo necesarias para que Madridec pueda emitir la correspondiente factura, a las que acompañará copia de las declaraciones de IVA que correspondan al periodo de que se trate.

Los libros contables y de registro referentes al Palacio Municipal de Congresos se llevarán de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España.

El auditor de Madridec o sus representantes tendrán acceso, en horarios razonables del día, para inspeccionar los libros y registros de

la operativa del Palacio Municipal de Congresos según resulte necesario para permitir a Madridec determinar si el cálculo de la renta variable es correcto. Además, el auditor de Madridec o sus representantes estarán legitimados para hacer copias documentales.

El adjudicatario deberá remitir a Madridec dentro del mes siguiente a su aprobación por el órgano social competente, una copia de las cuentas anuales de la sociedad, debidamente auditadas, en las que deberán diferenciarse los ingresos de la adjudicataria según su origen a efectos de la renta variable a satisfacer a Madridec así como una copia del presupuesto de cada ejercicio. Madridec podrá llevar en cualquier momento una auditoria de la adjudicataria con objeto de verificar la exactitud de la renta variable a facturar.

En el supuesto de que surgiera alguna discrepancia entre Madridec y el adjudicatario en relación con el cálculo de la renta variable, tal discrepancia será remitida a las firmas de auditoría que sean los auditores de ambas partes y, a falta de acuerdo entre ellos en el plazo de 30 días naturales desde la remisión, la discrepancia será remitida a un auditor pactado entre tales auditores en un plazo de 3 días ulterior y, a falta de acuerdo, será remitido a un auditor nombrado por el que en ese momento sea Presidente del Instituto de Contabilidad y Auditores de Cuentas, quien actuará como experto y no como auditor y cuya decisión será final y vinculante para las partes. El coste de los auditores que resuelven tal discrepancia será a cargo de la parte que haya visto rechazadas sus pretensiones.

Forma de pago

Los pagos de los importes previstos en la presente Cláusula deberán realizarse mediante recibo domiciliado en la cuenta corriente que al efecto señale el adjudicatario.

Sin perjuicio de que las rentas se fijen por periodos anuales, el devengo de las mismas se producirá diariamente por la parte proporcional, de modo tal que en el supuesto de que el contrato se resolviese anticipadamente, deberá procederse a realizar la oportuna liquidación y pago por el periodo transcurrido que no haya sido facturado.

En caso de retraso en el pago de las rentas, así como de cualquier otra cantidad que en virtud del contrato sea a cargo del adjudicatario, las cantidades pendientes de pago devengarán intereses al tipo del interés

legal en cada momento vigente, incrementado en cuatro puntos. El devengo de los intereses se producirá a partir del momento en que el adjudicatario incurra en mora, sin necesidad de ser requerido de pago, a lo que renuncia de forma expresa. Cualquier pago que a partir de entonces efectúe el adjudicatario, se imputará, en primer lugar, a intereses devengados.

Igualmente, en caso de retraso en el pago de cualquiera de las cantidades a cargo del adjudicatario, éste autoriza expresamente a Madridec a cobrar dichas cantidades pendientes de los ingresos que el adjudicatario reciba por la explotación del Palacio Municipal de Congresos (a título de ejemplo nos referimos a los ingresos obtenidos por el alquiler de los espacios del Palacio y a los ingresos obtenidos por subcontrataciones de servicios, como la cafetería, catering o parking). A tal efecto bastará con que Madridec remita una comunicación a las personas o empresas frente a las cuales la adjudicataria tiene un derecho de crédito con copia a la adjudicataria, sin que ésta en el plazo de 5 días naturales siguientes a la recepción de dicha comunicación haya podido acreditar el pago de la cantidad reclamada por Madridec. Si así sucediere, las personas o empresas frente a las cuales la adjudicataria ostenta un derecho de crédito quedarán liberados del pago de los mismos a la adjudicataria.

4.2. Asimismo, serán por cuenta del adjudicatario:

- Todos los impuestos y gravámenes fiscales (impuestos, tasas y arbitrios de cualquier tipo) que recaigan:

  (i) sobre el edificio (Impuesto Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) o cualesquiera otros impuestos que lo sustituyan y Tasa de Basura); y

  (ii) sobre la actividad realizada por el adjudicatario para la gestión y explotación del Palacio Municipal de Congresos, sobre la ejecución de obras, que en su caso, se realicen, incluida la perceptiva licencia de actividades, así como los impuestos estatales, autonómicos y municipales vigentes que, en su condición de titular de la actividad, esté obligado a soportar legalmente, respondiendo en todo caso, el adjudicatario, del debido cumplimiento de la normativa vigente.

- Asimismo la adjudicataria asumirá todos los consumos y suministros correspondientes al Palacio Municipal de Congresos. Para tal fin, la adjudicataria procederá al cambio de la titularidad de los contratos en un plazo no superior a 20 días naturales y, hasta que ésta sea efectiva, la adjudicataria los pagará directa e inmediatamente a Madridec previa acreditación documental de sus importes.

- El coste de los servicios y del personal de limpieza, conservación, mantenimiento y vigilancia y seguridad del Palacio Municipal de Congresos.

- El coste de las pólizas de seguro del Palacio Municipal de Congresos

- En general, cualquier otro gasto que resulte necesario para cumplir con la normativa vigente en cada momento para el desarrollo de la actividad a la que se refiere este Pliego.

QUINTA.- DURACIÓN:

El contrato tendrá una duración de ocho (8) años, a contar desde la firma del mismo, pudiendo prorrogarse año a año hasta un máximo de 10. La decisión de prorrogar o no la duración del contrato en los mencionados términos será siempre y en todo caso de Madridec, la cual habrá de ser expresa. La no aceptación por el adjudicatario de la opción elegida por Madridec no dará derecho a la adjudicataria a percibir indemnización alguna. En caso de que Madridec optase por la prórroga del contrato, la misma se regirá por la presente licitación, si bien y en todo caso, el canon fijo será objeto de revisión.

A la finalización del contrato, y en relación con la convocatoria de nueva licitación, el adjudicatario saliente se obliga a prorrogar su actividad mes a mes, hasta un máximo de seis meses desde la finalización contractual de su contrato, con el objeto de mantener la actividad y permitir la transmisión de la gestión al nuevo adjudicatario en condiciones óptimas de funcionamiento.

Desde la convocatoria de la nueva licitación, el equipo comercial de Madridec cogestionará con el adjudicatario saliente la gestión comercial y las contrataciones de fecha posterior a la salida, siendo en caso de conflicto prevalentes la decisiones propuestas por Madridec. En ningún

caso, el adjudicatario saliente desviará contrataciones a otras instalaciones bajo su gestión.

SEXTA.- GARANTÍAS:

En garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario deberá constituir fianza, en el momento de la firma del contrato, por una cantidad equivalente a dos mensualidades de la renta fija anual promedio de los cuatro primeros años de duración del contrato conforme a la oferta económica realizada por el adjudicatario.

La fianza no podrá servir de pretexto para el retraso en el pago de la renta, y sólo será devuelta a la finalización del contrato de no hallarse afecta por responsabilidad alguna. No obstante, si el contrato fuera resuelto por incumplimiento imputable al adjudicatario, éste perdería en beneficio de Madrid Espacios y Congresos, la fianza constituida, sin perjuicio de los daños y perjuicios causados.

Además, el adjudicatario entregará, en el momento de la firma del contrato, un aval bancario, con vigencia durante toda la vida del contrato y, en su caso, de sus prórrogas, y hasta que finalice el año siguiente a su vigencia, a primer requerimiento y con renuncia a los beneficios de orden, excusión y división, por un importe equivalente a la renta fija anual promedio de los cuatro primeros años de duración del contrato ofertada por el adjudicatario, como garantía adicional.

En el supuesto de ejecución del aval, el adjudicatario vendrá obligado a constituir un nuevo aval en los mismos términos y condiciones del aval ejecutado, y por el mismo plazo. De no constituirse el nuevo aval, se considerará como causa resolutoria del contrato.

SÉPTIMA.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO

7.1 Puesta a disposición del edificio

Madridec pondrá el Palacio Municipal de Congresos a disposición del adjudicatario en el momento de la firma del contrato, previa firma del acta de entrega.

7.2 Obligaciones de gestión y explotación del edificio

- El adjudicatario deberá atenerse a la normativa legal aplicable en cada momento en relación con el ejercicio de su actividad y la explotación del edificio del Palacio Municipal de Congresos. Deberá para ello obtener cuantas licencias, permisos y autorizaciones fueran necesarios.

- El adjudicatario deberá ajustar el horario de la explotación del Palacio Municipal de Congresos y sus servicios complementarios al horario general establecido para este tipo de establecimientos, respetando en todo caso los horarios y días de apertura establecidos en contratos actualmente vigentes y a los que se refiere la Cláusula 10 del presente Pliego.

- El adjudicatario operará en el Palacio Municipal de Congresos y proporcionará todos los servicios y ostentará el derecho de subarrendar a terceros servicios accesorios, tal y como se establece en la Cláusula 12 del presente Pliego.

- El adjudicatario será responsable de que todos los eventos que se celebren en el Palacio Municipal de Congresos cumplan con la legislación vigente, especialmente en materia de seguridad y emergencia, medio ambiente y policía y de respetar todas las normas aplicables a las instalaciones de pública concurrencia.

- El adjudicatario explotará las instalaciones conforme con su naturaleza, debiendo mantenerlas de conformidad con lo que en cada momento disponga la normativa técnica, medioambiental y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación.

- Notificación de reclamaciones: Tan pronto como sea posible, el adjudicatario notificará por escrito a Madridec del conocimiento de una reclamación significativa por parte de la policía o de otras autoridades competentes en relación con la operativa o gestión del Palacio Municipal de Congresos o, en general, de cualquier cuestión que pueda poner en peligro la continuidad de cualquier licencia.

  El adjudicatario hará sus mejores esfuerzos para gestionar estas reclamaciones y ofrecerá a Madridec la posibilidad de que entable

acciones para su resolución y/o que participe conjuntamente con el adjudicatario, a su costa, en la defensa de tales reclamaciones.

- Durante la vigencia del contrato, el edificio será denominado Palacio Municipal de Congresos, a no ser que se decida otra cosa por Madridec, quien se reserva el derecho a modificar en su caso el nombre de la instalación ("naming rights"), comprometiéndose el adjudicatario a denominar el Palacio de acuerdo a las indicaciones que Madridec realice, debiendo utilizar dicha denominación.

- Publicidad en el recinto: el adjudicatario deberá contar con autorización expresa y escrita de Madridec para la instalación de cualquier publicidad en el recinto exterior.

OCTAVA:- CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y MODIFICACIÓN

8.1. El adjudicatario se obliga a conservar a su cargo el Palacio Municipal de Congresos en perfecto estado de utilización, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas y el mantenimiento preventivo, conductivo y correctivo que corresponda al Palacio Municipal de Congresos durante el periodo de duración del contrato, incluyendo las reformas estructurales que fuesen necesarias.

Igualmente será responsable de la reparación y sustitución de todo el equipamiento incluido, que se recogerá en el acta de recepción del Palacio Municipal de Congresos.

El adjudicatario se compromete a que el Palacio Municipal de Congresos cumpla en todo caso y en todo momento con las obligaciones impuestas y normativa vigente de edificación.

8.2. Madridec podrá inspeccionar en todo momento el estado de conservación de todos los elementos que integran el Palacio Municipal de Congresos y señalar las reparaciones que deba realizar la adjudicataria, quedando ésta obligada a ejecutarlas en el plazo que Madridec señale. Si el adjudicatario no realizara las obras de reparación en el plazo establecido, Madridec podrá proceder a realizar subsidiariamente dichas obras, con cargo a la adjudicataria de los gastos que ello genere y sin perjuicio de los daños y perjuicios que con ello se causen.

8.3. El adjudicatario podrá, previa autorización expresa y por escrito de Madridec, y siempre bajo la supervisión de la Dirección Facultativa de Madridec, realizar las obras de modificación en las instalaciones y espacios existentes, o de incorporación de nuevos elementos que se consideren necesarios como adaptación de los espacios y/o instalaciones para la prestación de los servicios objeto de este pliego, siendo por cuenta del adjudicatario todos los costes ocasionados por las mismas, siendo su responsabilidad la obtención de licencias de obra y de funcionamiento y el pago de las tasas correspondientes. Se excluyen las obras de emergencia que tuviera que realizar el adjudicatario, que se obliga a comunicar a Madridec en el plazo más breve posible.

8.4. Las obras, modificaciones o las incorporaciones de materiales con carácter fijo revertirán a Madridec al final del contrato, en un estado de conservación adecuado y en condiciones normales de uso, sin que se derive indemnización o compensación alguna a favor del adjudicatario, salvo que expresamente se acuerde por escrito otra cosa.

8.5. La destrucción total o parcial de la mayor parte de las instalaciones del Palacio Municipal de Congresos (entendiéndose por tal un importe superior al 30% de su valor), siempre que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al adjudicatario a optar entre la extinción del contrato sin indemnización alguna, la reducción de la superficie arrendada en las instalaciones afectadas o la reconstrucción de dicha instalación en la forma y plazo que le señale Madridec, sin que en este último supuesto se altere el plazo de vigencia del contrato.

Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del adjudicatario o personas que de él dependan, la opción anteriormente establecida corresponderá a Madridec, que podrá, en todo caso, obligar a la adjudicataria a la reconstrucción de las obras, sin perjuicio de las demás responsabilidades que le fueran exigibles.

El adjudicatario, en caso de siniestro, estará obligado a invertir íntegramente la indemnización percibida en la reparación y reconstrucción de las instalaciones afectadas.

NOVENA.- EMPLEADOS

9.1. El adjudicatario se subrogará en 7 trabajadores de la plantilla actual de Madridec.

Al personal se le deberá subrogar en las mismas condiciones que tienen en la actualidad.

A tal efecto, Madridec pondrá a disposición de los licitadores la información referente a las condiciones de los trabajadores a subrogar. Madridec publicará en el perfil del contratante los datos de apertura de este *data room* y las condiciones de acceso.

9.2. Asimismo, el adjudicatario deberá contratar a todos los empleados que requiera para la gestión del Palacio Municipal de Congresos. Madridec no interferirá en la contratación o resolución de los contratos con los empleados.

9.3. El personal a que se refiere el punto 9.1. y 9.2 dependerá exclusivamente de la adjudicataria, quién será responsable de todos los derechos y obligaciones inherentes a su condición de empresario, de acuerdo a la legislación laboral y social vigente en cada momento, sin que en ningún caso pueda el citado personal esgrimir derecho alguno en relación con Madridec, ni exigirle responsabilidad alguna como consecuencia de las relaciones existentes entre adjudicatario y sus trabajadores, aún cuando los despidos y medidas que adopte lo sean como consecuencia directa o indirecta del cumplimiento, incumplimiento, rescisión o interpretación de las condiciones de la licitación.

9.4. El adjudicatario mantendrá indemne a Madridec respecto de cualquier reclamación o indemnización, instada por los empleados del adjudicatario contra Madridec, ya sean durante la vigencia del contrato o ya sean con posterioridad al mismo.

Tras la extinción del contrato resultará de aplicación lo previsto en la Cláusula 17 del presente Pliego.

DÉCIMA.- CONTRATOS VIGENTES A LA FECHA DE LA FIRMA DEL CONTRATO

A la fecha de publicación del presente pliego de prescripciones técnicas, Madridec tiene suscritos diversos contratos de prestación de servicios (limpieza, seguridad, mantenimiento…) y de arrendamientos de sus

espacios en el Palacio Municipal de Congresos, así como tiene reservas de espacio realizadas por clientes para la celebración de eventos futuros. Listado de dichos contratos y reservas se adjunta como Anexo 2.

El adjudicatario tendrá la obligación de respetar todos los contratos suscritos con clientes, así como las reservas de espacio realizadas, quedando el adjudicatario subrogado en la posición contractual que Madridec tiene en los mencionados contratos.

Asimismo, el adjudicatario quedará subrogado en la posición contractual que Madridec tiene en los contratos de servicio vigentes que figuran en el Anexo 2.

Madridec pondrá a disposición de los licitadores la información de los contratos vigentes listados en el Anexo 2. A tal efecto Madridec publicará en el perfil del contratante los datos de apertura de este *data room* y las condiciones de acceso.

DECIMOPRIMERA.- RESERVA DE ESPACIO

Madridec podrá disponer de un mínimo de diez (10) días al año para la celebración de cualquier tipo de actividad, organizada directamente por Madridec o a través de cualquier otra organización.

Este plazo incluye los días que fuesen necesarios para las operaciones previas de montaje y posteriores de desmontaje del evento.

Madridec satisfará por estos días el precio de la tarifa media del espacio a día de hoy o la del día del evento si fuera mejor con un 70% de descuento, así como la totalidad de los servicios del evento que utilice.

Madridec tendrá prioridad, para la elección de fechas de celebración, sobre los programados por el adjudicatario, siempre que sean comunicados por la misma con una antelación mínima de 9 meses.

Dentro de la oferta de mejoras, los licitadores podrán mejorar este número mínimo de días reservados a Madridec para la organización de actividades propias o el porcentaje de descuento aplicado, o ambas.

DECIMOSEGUNDA.- CESIÓN

La adjudicataria no podrá transmitir por actos "inter vivos" el contrato, salvo previa autorización expresa y por escrito de Madridec, entendiéndose que quien se subrogue en sus derechos, asumirá también las obligaciones que se imponen en esta licitación. En caso de que la adjudicataria se transforme, se fusione con otra, cambie el control en su accionariado o se escinda, se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo por tal motivo necesaria también la autorización expresa y por escrito de Madridec.

Madridec, por su parte, tendrá el derecho de ceder, transferir, enajenar o gravar su posición contractual en este contrato así como el Palacio Municipal de Congresos, en beneficio de terceros, con aviso previo por escrito al Arrendatario.

DECIMOTERCERA.- SUBARRIENDO

La adjudicataria podrá subarrendar a terceras partes la gestión del Palacio Municipal de Congresos como restaurante, bar, aparcamiento… Este subarrendamiento habrá de ser autorizado por escrito previamente por Madridec, sin que en ningún caso su duración pueda ser superior al plazo de vigencia del contrato.

Tales subarrendatarios estarán obligados a gestionar las instalaciones arrendadas de conformidad con lo establecido en la presente licitación, de forma que en todos los contratos de subarrendamiento concluidos con la adjudicataria, deberán figurar las siguientes cláusulas:

- una declaración del subarrendatario en la que manifieste que es conocedor de las normas que rigen la presente licitación;
- una declaración del subarrendatario reconociendo que no adquiere ningún derecho frente a Madridec, exonerando a Madridec de cualquier responsabilidad por las actividades del subarrendatario;
- la obligación de mantener aquellos seguros que sean necesarios para el desarrollo de la actividad del subarrendatario.

Tales subarrendamientos quedarán resueltos en el momento de resolución del presente contrato o con anterioridad a la misma.

En todo caso el adjudicatario quedará solidariamente obligado al cumplimiento de sus obligaciones.

DECIMOCUARTA.- SEGUROS

El adjudicatario deberá mantener durante la vigencia del contrato, las pólizas de seguros apropiadas para cubrir el valor total de reposición del Palacio Municipal de Congresos frente a cualquier pérdida o daño así como frente a cualquier otro riesgo de cobertura necesaria o útil para la total protección del Palacio Municipal de Congresos.

Asimismo, el adjudicatario, durante la vigencia del contrato, mantendrá los seguros para cubrir el edificio del Palacio Municipal de Congresos y el equipamiento y seguro de responsabilidad frente a terceros.

Todos estos seguros contendrán a Madridec como parte asegurada conjunta y contendrán cláusulas de responsabilidad solidaria y responsabilidad cruzada y una renuncia de los derechos de subrogación del asegurador a favor de Madridec o el adjudicatario, según sea el caso.

La empresa adjudicataria del contrato se compromete a suscribir y mantener en vigor las siguientes pólizas de seguro:

SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL para todas las actividades de gestión, explotación, conservación y mantenimiento que se realicen en el Palacio Municipal de Congresos y por importe suficiente para amparar los daños y perjuicios que se puedan ocasionar a terceros, incluido al propio MADRID ESPACIOS Y CONGRESOS, S.A. y que sean reclamados por éstos. MADRID ESPACIOS Y CONGRESOS, S.A aparecerá como asegurado adicional de la póliza sin perder su condición de tercero.

La póliza de seguro incluirá, como mínimo las siguientes coberturas y límites, sin perjuicio de la responsabilidad legal del adjudicatario de responder por todos los daños y perjuicios que cause:

COBERTURAS:

- RESPONSABILIDAD DE EXPLOTACIÓN COMO GESTOR, EXPLOTADOR, CONSERVADOR Y MANTENEDOR DEL PALACIO MUNICIPAL DE CONGRESOS.

- RESPONSABILIDAD COMO EXPLOTADOR Y ORGANIZADOR DE EVENTOS Y FERIAS.
- RESPONSABILIDAD PATRONAL, por muerte o lesiones de empleados a su servicio como consecuencia de accidente de trabajo

- RESPONSABILIDAD CRUZADA, por daños corporales sufridos por empleados del contratista o subcontratistas del asegurado

- RESPONSABILIDAD LOCATIVA: por su condición de arrendatario del local donde desarrolla su actividad frente al propietario

- RESPONSABILIDAD POR LOS SERVICIOS GENERALES DE EMPRESA, entre los que se incluye servicios de cafetería, y restauración, Servicio médico, Servicio de limpieza, Servicio de seguridad, aparcamiento, extinción de incendios, etc., en caso de que estos tenga una responsabilidad exigible.

- FIANZAS Y DEFENSAS

LÍMITES:

- Límite de indemnización máximo por siniestro y año de seguro: 6.000.000 €.

- Sublímite de indemnización por víctima para la responsabilidad civil patronal: 600.000 €.

- Sublímite de indemnización por año para la garantía de Responsabilidad Civil Cruzada: 600.000 €.

- Sublímite de indemnización para la cobertura de daños a bienes de terceros: 300.000 €.

- Sublímite de indemnización para daños a vehículos: 60.000 €.

La suscripción de esta póliza se justificará a MADRID ESPACIOS Y CONGRESOS, S.A. mediante entrega de una copia de la póliza y justificante del pago de la prima correspondiente.

DECIMOQUINTA.- SEGUIMIENTO DE LA EXPLOTACIÓN Y GESTIÓN

Madridec velará en todo momento para que el arrendamiento regulado en el presente Pliego se destine a los usos previstos. A tal efecto, personal autorizado por Madridec tendrá libre entrada a todas las dependencias del Palacio Municipal de Congresos.

Asimismo, Madridec podrá controlar la buena marcha de la explotación, pudiendo para ello requerir a la adjudicataria para que aporte la documentación relativa a la explotación del Palacio Municipal de Congresos que considere conveniente, incluida la que afecta al cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones fiscales y laborales, así como auditar, con cargo a la adjudicataria, la gestión económica de ésta cuando las circunstancias, discrecionalmente valoradas por Madridec, así lo aconsejen. La adjudicataria vendrá obligada por su cuenta a efectuar por lo menos una auditoria financiera-operativa anual y si ésta es efectuada con todas las garantías exigibles, Madridec se atendrá a ella, salvo que estime pertinente realizar otra a su cargo.

Con carácter mensual, y durante los primeros 10 días hábiles del mes siguiente al que se refieren los datos e información, el adjudicatario facilitará a Madridec las estadísticas mensuales y acumuladas relativas a las reclamaciones interpuestas, tiempos de respuesta sobre las mismas, eventos programados y ejecutados y resolución de reparaciones al objeto de poder seguir y medir los indicadores de los niveles de calidad y de ejecución de los servicios prestados indicados en la Cláusula siguiente.

La mala administración de la gestión y explotación del Palacio Municipal de Congresos será causa de resolución del contrato.

DECIMOSEXTA.- NIVEL DE CALIDAD DE LOS SERVICIOS PRESTADOS

Con la finalidad de asegurar que las tareas objeto del presente Pliego se realicen correctamente, se definen Acuerdos de Nivel de servicio,

basados en el cumplimiento de unos determinados valores KPIs (Key Performance Indicators o Indicadores Clave de Desempeño).

Cada KPI tendrá asociado una puntuación dependiendo de criterios objetivos y de criterios ligados a agentes externos e imparciales para todas las partes para aquellos que requieran de auditorías y visitas. Las puntuaciones de cada KPI se asociarán a un factor dependiendo del nivel de calidad alcanzado para cada uno de ellos. Los factores resultantes se promediarán en función de las fórmulas matemáticas indicadas en el presente Pliego para obtener el resultado final de la penalización anual. Dicha penalización podrá aumentar la renta anual fija recibida de la adjudicataria en función de la calidad del servicio prestado en el porcentaje obtenido.

Madridec realizará trimestralmente el seguimiento de los índices de control de la calidad de los servicios presentados, evaluando su evolución y calculando el coeficiente de penalización correspondiente. La aplicación de penalizaciones se realizará semestralmente.

Disponibilidad y tiempos de respuesta. Cumplimiento de los tiempos de respuesta exigidos a la hora de resolver incidencias en la instalación durante la atención a eventos mensualmente.

%grado de cumplimiento = incidencias resueltas en el mes/ incidencias solicitados en el mes x 100

Control de Calidad en atención al cliente. Recepción de reclamación u observación negativa en las encuestas de satisfacción cumplimentadas por los clientes de los eventos.

%grado de cumplimiento = eventos satisfactorios en plazo en el mes/ eventos solicitados en el mes x 100

Oferta del servicio. Si existen eventos programados que no se llevasen a cabo en las instalaciones del Palacio por no proveer el servicio adecuado o por cualquier causa imputable al adjudicatario.

%grado de cumplimiento = eventos llevados a cabo en plazo en el mes/ eventos solicitados en el mes x 100

Plazos de resolución de reparaciones o sustituciones en mantenimiento. Cumplimiento del Mantenimiento, actualización y

reparación y/o reposición en caso necesario, de cuantos elementos y equipos pudieran sufrir deterioros o deficiencias de funcionamiento, así como de su mantenimiento vigente.

%grado de cumplimiento = reparaciones/sustituciones o mantenimiento preventivo/conductivo) de la instalación, llevados a cabo en plazo en el mes/ reparaciones/sustituciones o mantenimiento preventivo/conductivo) de la instalación requeridas en el mes x 100

Valor del indicador Ix	
% cumplimiento	Ix
100 % > % cumplimiento ≤ 90%	0
90% > % cumplimiento ≤ 80%	1
% cumplimiento < 80%	2

Penalización del indicador I1	
Valor Ix	FP Penalización S / FPT
0	0
1	-1
2	-3

<u>Cálculo de las Penalizaciones</u>

Según los puntos definidos anteriormente, la estructura de los indicadores a analizar y sus factores de penalización queda representada de la siguiente manera:

A partir de los factores de penalización obtenidos, se calculará el factor de penalización total (FPT) de forma semestral como sumatorio de los mismos y que representará el % de penalización del importe del canon fijo anual que corresponda según contrato: **FPT= ΣFPIX**

Se fijan los siguientes niveles máximos en una **Penalización máxima del 15%.**

El porcentaje resultante se aplicará sobre el importe de la renta fija que corresponda según contrato, y se hará efectiva mediante una única liquidación semestral, a la finalización de cada semestre de contrato.

El importe máximo anual de las sanciones no podrá exceder del 15% del importe de la renta fija anual que corresponda según contrato, valor a partir del cual Madridec se reserva el derecho de iniciar el correspondiente expediente de rescisión de contrato.

DECIMOSÉPTIMA.- ASUNCIÓN DE LA GESTIÓN POR MADRIDEC EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO

Si del incumplimiento por parte del adjudicatario se derivase perturbación grave y no reparable por otros medios en la gestión de los espacios e instalaciones de Madridec y no se decidiese la resolución del contrato, podrá acordar asumir la dirección de la gestión total o parcial por sí misma hasta que aquella desaparezca, debiendo el adjudicatario someterse a las decisiones del representante que el órgano de contratación haya designado al efecto. En todo caso, el adjudicatario deberá abonar a Madridec los daños y perjuicios que efectivamente le haya irrogado.

DECIMOCTAVA.- RESPONSABILIDAD DEL AJUDICATARIO POR DAÑOS Y PERJUICIOS

El adjudicatario será responsable de todos los daños y perjuicios, directos o indirectos que se causen a terceros o a Madridec como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato.

DECIMONOVENA.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO

Será causa de resolución del contrato el incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales establecidas en el presente Pliego y expresamente las siguientes:

- La extinción de la personalidad jurídica del adjudicatario
- Incumplimiento en la fórmula para concertar y costear las pólizas de seguro.

- Incumplimiento grave en las obligaciones de mantenimiento, conservación, seguridad y limpieza del recinto.
- Por cambio de destino del arrendamiento concretado en el presente Pliego.
- Subcontratación sin contar con el previo consentimiento por escrito de Madridec.
- Falta de pago de las rentas u otras cantidades a cuyo pago viene obligado el adjudicatario conforme al presente Pliego en la forma, plazo y condiciones estipuladas.
- Incumplimiento de lo establecido en el presente Pliego en relación con la realización de las obras o la realización de cualquier obra o reparación.
- La mala administración de la gestión y explotación del Palacio Municipal de Congresos. Se entenderá mala gestión cuando:

  - En el Palacio Municipal de Congresos se pierdan más de 10 eventos anuales por informes de mala gestión del adjudicatario por parte de los clientes.
  - El nivel de las sanciones exceda de forma consecutiva del 15% durante los tres primeros semestres. Transcurrido el primer año y medio del contrato, bastará con que se den las circunstancias señaladas durante dos semestres consecutivos para el resto del contrato (incluidas cualquiera de sus prórrogas) y sin que en ningún caso se sobrepasen en el cómputo total del contrato más de 5 semestres con sanciones superiores al 15% calculado según lo estipulado en la Cláusula 16 del presente pliego.

Cuando el contrato se resuelva por causa imputable al adjudicatario, incluido el vencimiento anticipado del contrato por el adjudicatario, éste deberá indemnizar a Madridec por un importe de SEIS MILLONES DE EUROS (6.000.000 €.-) al margen de los daños y perjuicios ocasionados.

Con independencia de la resolución del contrato por los incumplimientos del adjudicatario recogidas en el presente Pliego, dicha resolución se producirá, además, en los siguientes supuestos:

- Por finalización del plazo pactado.
- Por la declaración de concurso del adjudicatario.
- Por mutuo acuerdo entre la Madrid Espacios y Congresos y el adjudicatario.

La declaración de concurso del adjudicatario determinará la extinción del contrato y la pérdida de fianza, salvo que exista un acuerdo por ambas partes en el que se garantice a Madridec la total liquidación exenta de perjuicios o daños.

Extinguido el contrato por cualquier causa se producirán los siguientes efectos:

- Reversión a Madridec de las instalaciones, así como de todos los elementos necesarios para la explotación del Palacio Municipal de Congresos (aquellas cosas, corporales o incorporales, necesarias para proseguir la explotación del Palacio Municipal de Congresos, así como aquellas que estén incorporadas al citado inmueble o sus instalaciones y no puedan separarse sin quebranto o deterioro).

  La devolución del Palacio Municipal de Congresos y de su equipamiento se realizará incluyendo cualesquiera alteraciones, mejoras y adiciones, a excepción hecha del desgaste por el uso habitual.

  A tal efecto, se firmará entre las partes la correspondiente acta de reversión, en el plazo máximo de 15 días hábiles siguientes al de la notificación formal de resolución o a la extinción del contrato por cualquier otra causa.

- Extinción automática de los derechos reales y personales que pudieran ostentar terceras personas sobre el Palacio Municipal de Congresos, salvo que Madridec haya autorizado por escrito una duración superior al del propio contrato.

  En concreto, Madridec no asumirá los contratos de trabajo que pudiera haber concertado la adjudicataria para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que, por tanto, puede en forma alguna entenderse que la reversión implica la cesión de empresa prevista en el artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, ni que Madridec sea el empresario principal de la actividad realizada por la adjudicataria, a los efectos del artículo 42 de dicho texto refundido.

En el supuesto de que la legislación vigente en el momento en que se extinga el contrato establezca cualquier otro derecho de los trabajadores de la adjudicataria en relación a Madridec o a cualquier eventual nuevo explotador del Palacio Municipal de Congresos o cualquier obligación de éstos frente a aquéllos, la adjudicataria vendrá obligada a asumir la responsabilidad indemnizatoria que resulte.

- La fianza no será devuelta a la adjudicataria en tanto no se compruebe el estado de las instalaciones y, en su caso, Madridec aplicará su importe a la reparación de acondicionamiento de los bienes deteriorados y a la adquisición de los indebidamente retirados, en caso de que la adjudicataria no atendiese los importes derivados del acta de reversión y sin perjuicio de poder hacerse efectiva la parte del débito no cubierto con dicha fianza.

  Para la devolución de la fianza se estará a lo dispuesto a este respecto en la Cláusula 6ª del presente Pliego.

- La adjudicataria queda obligada a pagar todas sus deudas, cualquiera que sea su clase con anterioridad a la extinción o resolución del contrato y a liquidar todas las obligaciones que haya contraído en el desarrollo normal de su actividad, incluyendo, sin limitación, impuestos, seguridad social, proveedores, préstamos, manteniendo el adjudicatario a Madridec indemne de las obligaciones derivadas de tales contratos

VIGÉSIMA.- VISITA A LAS INSTALACIONES

Antes de la finalización del plazo de presentación de las ofertas se organizará una visita al Palacio Municipal de Congresos, en la que los servicios técnicos de Madridec acompañarán a los licitadores con el fin de aclarar posibles dudas técnicas.

Para la consulta, descripción y visita de las instalaciones, se publicará fecha, lugar y hora en el perfil de contratante de la Web.

La presentación de ofertas por los licitadores, una vez se hayan realizado la visitas a las instalaciones y espacios, supondrá la aceptación por el licitador del estado en que se encuentra cada uno de

los espacios e instalaciones en los que se desarrollará la actividad objeto de este Pliego.

CAPITULO 2: PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

VIGESIMOPRIMERA.- CONDICIONES DEL ADJUDICATARIO:

Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incursas en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con el Sector Público establecidas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y que acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Además, las empresas adjudicatarias deberán ser personas físicas o jurídicas cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato y disponer de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.

VIGESIMOSEGUNDA.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones se presentarán en la forma, plazo y lugar indicados en el anuncio de la licitación.

En el perfil de contratante (www.madridespaciosycongresos.com) se ofrecerá información relativa a la presente convocatoria, incluyendo los pliegos de bases y documentación complementaria, en su caso, así como la visita a las instalaciones.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si se ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La contravención de esta prohibición dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por él suscritas.

La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional por parte del licitador del contenido de la totalidad de las cláusulas o

condiciones previstas en el pliego que rige el contrato, sin salvedad o reserva alguna.

VIGESIMOTERCERA. FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES:

Las proposiciones constarán de TRES (3) SOBRES, cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos el número de referencia y la denominación del contrato al que licitan, el nombre y apellidos del licitador o razón social de la empresa y su correspondiente NIF o CIF, así como dirección de correo electrónico a la que remitir las notificaciones derivadas de la presente licitación y ejecución posterior, en su caso. En su interior se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen.

Las relaciones con los licitadores podrán tener lugar por medios electrónicos, informáticos o telemáticos. A tal efecto, los licitadores facilitarán a Madridec, mediante inclusión en hoja aparte dentro de la documentación administrativa, **Sobre 1,** un número de fax y una dirección de correo electrónico a la que Madrid Espacios y Congresos S.A., dirigirá las comunicaciones. Asimismo, las comunicaciones a Madrid Espacios y Congresos S.A. podrán hacerse al fax nº 91-721-06-07 o a la siguiente dirección de correo electrónico madridec@madridec.com, a la atención de la Dirección de Recursos Humanos.

Los sobres se dividen de la siguiente forma:

A) SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA" que incluirá preceptivamente los siguientes documentos:

1.- Capacidad de obrar y poderes.

1.1.- Si la empresa fuera persona jurídica, la escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, así como el Código de Identificación Fiscal (CIF), todo ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la

legislación vigente. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.

1.2.- Si se trata de empresario individual, el Documento Nacional de Identidad o documento que en su caso le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente.

1.3.- Cuando se trate de empresarios no españoles de Estados miembros de la Comunidad Europea, la capacidad de obrar se acreditará mediante su inscripción en el registro procedente, de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

1.4.- Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

Igualmente deberán acompañar informe de la Misión Diplomática Permanente española, que acredite que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de las empresas españolas en la contratación con la Administración y con el sector público.

1.5.- Las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.

1.6.- Las sucursales en España cuya matriz sea una empresa extranjera, habrán de aportar, además de la documentación a que se refiere el apartado 1.4 anterior respecto a su matriz, el documento acreditativo de la constitución de la sucursal abierta en España, con designación de apoderados o de representantes para sus operaciones y su inscripción en el Registro Mercantil.

1.6.- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también poder acreditativo de su representación. Igualmente deberá presentar fotocopia del DNI de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

2.- Declaraciones relativas a no estar incursos en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con el Sector Público, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de que no existen deudas en período ejecutivo con el Ayuntamiento de Madrid.

Declaración responsable, de que el empresario, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, no están incursos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Esta declaración comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como de no tener deudas en período ejecutivo de pago, salvo que estuvieran garantizadas, con el Ayuntamiento de Madrid.

3.- Certificado emitido por Madrid Espacios y Congresos S.A.

El licitador deberá presentar certificado emitido por la Dirección Económico-Financiera de Madrid Espacios y Congresos S.A., justificativo de no ser deudor de dicha Empresa.

Para su obtención deberán personarse en las oficinas de Madrid Espacios y Congresos S.A., sitas en el Recinto Ferial Casa de Campo, Avda. Principal s/n 28011 de Madrid, en horario de Lunes a Viernes laborable de 9.00 a 14.00 hrs., dirigiéndose para su obtención a la referida Dirección Financiera.

4.- Acreditación de la finalidad de la empresa y de su organización.

En el caso de personas jurídicas, los licitadores deberán presentar la documentación que acredite debidamente que las prestaciones objeto del contrato están comprendidas dentro de los fines, objeto, o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, les sean propias.

5.- Solvencia económica, financiera y técnica.

- Los licitadores deberán acreditar su **solvencia económica y financiera** mediante la aportación de los siguientes documentos:

    - Declaración sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario,

      Criterio de selección: Sólo serán admitidas aquellas empresas cuyo volumen de negocios no sea inferior a 7.000.000,00 euros en cada uno de los tres últimos ejercicios disponibles.

- Los licitadores deberán acreditar su **solvencia técnica y profesional** mediante la presentación de los siguientes documentos:

    - Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años, que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de cada uno de ellos.

      Criterio de selección: acreditar que en los últimos 3 años el licitador ha tenido a su cargo la gestión y explotación de al menos dos instalaciones similares al presente contrato, por un importe cada uno de más de 3.000.000 euros (IVA excluido).

      Habrá asimismo que acreditar que en los últimos tres años ha gestionada y explotado al menos dos instalaciones

polivalentes y/o que se ha dedicado directamente a la promoción y/u organización de grandes eventos congresuales, empresariales, culturales, musicales y deportivos.

- Indicación de cuál es el personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, que participarán en el cumplimiento del contrato. Presentará un organigrama completo del personal y/o posiciones que van a formar parte del equipo humano para la ejecución del contrato en la Palacio Municipal de Congresos.

  Criterio de selección: Al menos un miembro del equipo directivo encargado de la ejecución del contrato deberá acreditar haber tenido a su cargo durante tres años la gestión y explotación de al menos dos instalaciones polivalentes, o que se ha dedicado directamente a la promoción u organización de grandes eventos empresariales, culturales, musicales.

Los licitadores deberán incluir, acompañando a los documentos acreditativos de la solvencia exigida, compromiso de adscripción o dedicación de los medios personales y/o materiales suficientes para la ejecución del contrato.

- Este compromiso de adscripción es obligación contractual esencial.

6.- Jurisdicción de empresas extranjeras.

Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles, de Madrid Capital, de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

7.- Documentación relativa al cumplimiento de la obligación de contar con un dos por ciento de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes (1).

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración social de minusválidos, aquellos licitadores que tengan un número de 50 o más trabajadores en su plantilla estarán obligados a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad, o a adoptar las medidas alternativas previstas en el Real Decreto 364/2005, de 8 de abril, por el que se regula el cumplimiento alternativo con carácter excepcional de la cuota de reserva a favor de los trabajadores con discapacidad.

A estos efectos, y de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, los licitadores deberán aportar un certificado de la empresa en el que conste tanto el número global de trabajadores de plantilla como el número particular de trabajadores con discapacidad en la misma o, en el caso de haberse optado por el cumplimiento de las medidas alternativas legalmente previstas, una copia de la declaración de excepcionalidad y una declaración del licitador con las concretas medidas a tal efecto aplicadas.

Asimismo, aquellos licitadores que tengan en su plantilla menos de 50 trabajadores, deberán aportar certificado de la empresa en el que conste el número global de trabajadores de plantilla.

B) SOBRE Nº 2 DE "CRITERIOS NO VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES"

En este sobre se incluirá la documentación relativa a aquellos criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor que impida su valoración mediante cifras o porcentajes.

Con objeto de conocer las cualidades y características técnicas de la oferta, se presentará al menos la siguiente documentación:

- Propuesta de modelo de gestión

[1] A efectos de cómputo de plantilla, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración social de minusválidos.

- Programa de mejoras, mantenimiento e inversiones, incluyendo:
    - o Plan de mejoras
    - o Plan de mantenimiento
    - o Plan de inversiones

- Cualquier otro documento que el licitador considere de interés para un mejor conocimiento de su oferta técnica.

C) SOBRE Nº 3 DE "CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES"

Dentro del sobre denominado "Criterios valorables en cifras o porcentajes", se incluirá la proposición económica que se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo 3 al presente pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que Madridec, estime fundamental para considerar la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

No serán admitidas aquellas ofertas que se encuentren por debajo del precio de licitación marcado.

En la proposición se indicará como partida independiente el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Asimismo, cuando para la selección del adjudicatario se atienda a una pluralidad de criterios, se incluirá en este sobre la documentación relativa a aquellos criterios evaluables de manera automática mediante cifras o porcentajes por aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos; en este sentido se deberá incluir en este sobre listado de tarifas, comprensivo de la totalidad de servicios que se pretendan implantar.

VIGESIMOCUARTA. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS DE SOLVENCIA Y APERTURA DE LAS PROPOSICIONES.

Constituida la mesa a los efectos de calificación de la documentación, si observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados, mediante telefax, correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado, de la fecha en que se reciba y del contenido de la comunicación, concediéndose un plazo mínimo de 3 días naturales para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones o documentos complementarios.

Una vez calificada la documentación y realizadas, si procede, las actuaciones indicadas, la Mesa determinará las empresas que se ajustan a los requisitos de solvencia que se establecen en el Pliego.

Evaluados, en su caso, los criterios no cuantificables y previa emisión de los informes que se estimen pertinentes, la Mesa procederá en acto público a hacer un pronunciamiento expreso sobre los admitidos a licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo, posteriormente, procederá a la apertura y lectura de la oferta económica.

Seguidamente, una vez emitidos, en su caso, los informes solicitados, la Mesa elevará las proposiciones junto con el acta y la propuesta que estime pertinente, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en el presente pliego, al órgano de contratación.

Notificada la adjudicación del contrato, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les notifique la adjudicación, Madridec, no estará obligada a continuar custodiándola.

VIGESIMOQUINTA.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Las ofertas presentadas por los licitadores admitidos relativas a este expediente, serán evaluadas de forma conjunta. La puntuación se valorará hasta un máximo de 100 puntos aplicando los criterios siguientes:

5.1 Criterios valorables en cifras o porcentajes: 70 puntos

Número	Descripción del criterio	Ponderación
5.1.1	Importe de la renta fija anual	45
5.1.2	Porcentaje sobre Ingresos Brutos de Explotación (renta varible)	10
5.1.3	Mejoras valorables económicamente (*ver punto 5.1.3)*	10
5.1.4	Mejoras en días reservados a Madridec (*ver punto 5.1.4*)	5

5.2 Criterios no valorables en cifras o porcentajes: 30 puntos

Número	Descripción del criterio	Ponderación
5.2.1	Propuesta de gestión	15
5.2.2	Programa de mantenimiento e inversiones en el edificio (*ver punto 5.2.2*)	15

TOTAL 100

5.1 Criterios valorables en cifras o porcentajes

5.1.1. Importe de la Renta fija anual

La mejora sobre la renta fija anual se desglosa de la siguiente forma:

- Mejoras sobre la renta del año 1: 20 puntos
- Mejoras sobre la renta del año 2: 15 puntos
- Mejoras sobre la renta del año 3: 5 puntos
- Mejoras sobre la renta de los años 4 y siguientes: 5 puntos

La proposición que oferte una renta anual que iguale al establecido como mínimo en este pliego para cada año obtendrá 0 puntos. La proposición que, superando aquél, oferte la renta fija anual más alta para cada año, obtendrá el máximo de puntos asignados al año correspondiente. El resto de proposiciones obtendrán los puntos de acuerdo a la siguiente fórmula: $[puntosmáximosaño] \times \frac{A_n}{M}$

Donde A_n es la renta fija anual ofertado por la empresa "n" y M es la renta anual máxima ofertada.

Se considerarán ofertas desproporcionadas o temerarias aquellas que sean superiores en más de 20 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas, sin perjuicio de que el órgano de contratación pueda requerir del licitador la justificación del alza, a los efectos de no considerarla tal.

5.1.2. Porcentaje sobre Ingresos brutos de explotación

Los licitadores ofrecerán una renta variable sobre los Ingresos Brutos de Explotación. Por cada punto porcentual de canon sobre el RBE que se ofrezca, se asignarán 0,5 puntos.

5.1.3 Mejoras valorables económicamente

Se valorará como mejora el compromiso del licitador de organizar eventos en cualquiera otra de las instalaciones de Madridec distintas del Palacio.

Por cada 50.000 euros de presupuesto en alquileres que se comprometa el licitador a organizar anualmente, en uno o varios eventos, se otorgará 1 punto.

En caso de que el licitador no cumpla con los compromisos asumidos, se verá obligado a indemnizar a Madridec por la cantidad no cumplida anualmente.

5.1.4 Mejoras en días reservados a Madridec

Por cada cinco días extra de reserva de espacio a Madridec en los términos referidos en la cláusula 11 del pliego, se otorgará 1 punto.

5.2 Criterios no valorables en cifras o porcentajes

5.2.1. Propuesta de gestión.

El proyecto de gestión se valorará hasta un máximo de 15 puntos.

5.2.2. Programa de mantenimiento e inversiones en el edificio

Propuesta relativa a los planes de mantenimiento e inversiones en el Palacio Municipal de Congresos, propuestas por el licitador sin coste para Madridec y que quedarán bajo propiedad de Madridec una vez concluido el contrato. Se valorará hasta un máximo de 15 puntos, de acuerdo con el siguiente desglose:

- Conjunto de operaciones de mantenimiento y conservación previstas en el Plan de mantenimiento presentado, hasta 7 puntos.

- Inversiones que pretende realizar el licitador en el Palacio Municipal de Congresos durante la vigencia del contrato, hasta 8 puntos, valorándose especialmente las siguientes:

  * Refuerzo de megafonía.
  * Control de accesos.
  * Arreglo de aseos.
  * etc.

VIGESIMOSEXTA.- ADJUDICACION Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO:

La adjudicación del contrato corresponde al Consejero Delegado de Madrid Espacios y Congresos, S.A., en su calidad de Órgano de Contratación.

La adjudicación se notificará a los licitadores y se publicará, en todo caso, en el perfil del contratante del órgano de contratación.

La notificación se hará por cualquiera de los medios que permitan dejar constancia de su recepción por el destinatario.

El órgano de contratación podrá declarar desierta la licitación, cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el presente pliego.

El empresario propuesto como adjudicatario deberá acreditar ante el órgano de contratación hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como, en su caso, cualquier otro documento acreditativo de su aptitud para contratar o de la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, conforme al artículo 64.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Asimismo, el adjudicatario deberá presentar, en su caso, la constitución de las garantías señaladas en las presentes Bases, el pago del anuncio o anuncios de licitación y la suscripción de las pólizas que se han indicado en el Pliego.

La acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad Social ante el órgano de contratación, se realizará de acuerdo con lo siguiente:

Obligaciones tributarias:

a) Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto

de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados, b), e) y f) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Las uniones temporales de empresarios deberán acreditar, una vez formalizada su constitución, el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.

c) Certificación positiva expedida por el Ayuntamiento de Madrid, comprensiva de que el adjudicatario no tiene deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo de pago con aquel.

Obligaciones con la Seguridad Social:

Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

Tendrán preferencia en la adjudicación las proposiciones presentadas por aquellas empresas públicas o privadas, que, en el momento de acreditar su solvencia técnica, tengan en su plantilla un número de trabajadores con discapacidad superior al 2 por 100, siempre que dichas proposiciones igualaran en sus términos a la más ventajosa desde le punto de vista de los criterios que sirvan de base para la adjudicación. En caso de empate entre varias empresas licitadoras, tendrán preferencia en la adjudicación aquellas que, habiendo acreditado tener relación laboral con personal con discapacidad en un porcentaje superior al 2 por 100, dispongan del mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en su plantilla. A efectos de aplicación de esta circunstancia los licitadores deberán acreditarla, en su caso, mediante los correspondientes contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social.

La adjudicación se formalizará mediante contrato.

Serán por cuenta del adjudicatario todos los gastos e impuestos que se deriven de la formalización del contrato.

CAPITULO 3: DISPOSICIONES FINALES

VIGÉSIMOSÉPTIMA.- TRIBUNALES

Los litigios derivados del contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes con jurisdicción en Madrid capital.

VIGÉSIMOOCTAVA.- RÉGIMEN JURÍDICO

Con el fin de garantizar la publicidad y concurrencia y pese a ser el presente contrato un contrato de arrendamiento, excluido por tanto del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, las actuaciones relativas a la preparación y adjudicación del contrato se sujetarán a las Instrucciones Internas de Contratación que Madrid Espacios y Congresos S.A.

Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en este pliego.

El contrato derivado de la presente adjudicación se rige por el derecho privado.

ANEXO 1

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL PALACIO MUNICIPAL DE CONGRESOS DE MADRID

Documentos a su disposición en la Web de Madridec www.madridespaciosycongresos.com, en el perfil del contratante.

ANEXO 2
CONTRATOS Y COMPROMISIOS VIGENTES

Contratos de prestación de servicios:

- Suministro de energía eléctrica
- Servicio de telefonía fija, móvil y datos
- Asistencia técnica proyectos mantenimiento integral
- Mantenimiento gestión y explotación Palacio
- Líneas ADSL e Internet
- Mantenimiento aparatos elevadores
- Asesoramiento y mantenimiento trusses Auditorio A
- Limpieza control de plagas gestión de residuos
- Protección y seguridad integral en las instalaciones
- Servicio de restauración
- Arrendamiento del aparcamiento público
- Servicio de azafatas
- Servicios de producción gráfica, equipamiento audiovisual y montaje de stands
- Servicio de red inalámbrica para su explotación en el Palacio Municipal de Congresos

Contratos de arrendamiento y reserva de espacios para eventos:

* Ver en *data room*

ANEXO 3º

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D. ……, en representación de ……, vecino de ……, con domicilio a efectos de notificaciones, en la calle …… nº ……, Código Postal ……, Provincia ……,País ……, Teléfonos ……, Fax ……,
E-Mail……
,

Enterado del Pliego de Condiciones que ha de regir para el arrendamiento para la gestión y explotación del Palacio Municipal de Congresos de Madrid, lo acepta en su integridad y se compromete al cumplimiento de lo indicado en el presente Pliego, por un precio de:

Renta fija (IVA no incluido):
Año 1:
Año 2:
Año 3:
Año 4:

Renta variable: % sobre los Ingresos Brutos de Explotación de cada ejercicio natural durante el periodo de vigencia del contrato (incluidas prórrogas)

(fecha y firma del proponente)

MADRID ESPACIOS Y CONGRESOS, S.A.
Avda Capital de España Madrid, 7

28042 Madrid