

MEMORIA EXPEDIENTE DE LICITACIÓN DE LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN, EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PALACIO DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES DE GALICIA

ANTECEDENTES.-

El Palacio de Congresos y Exposiciones de Galicia es un inmueble propiedad del Consorcio de la Ciudad de Santiago cuyo objetivo es ser un centro de reuniones, convenciones y eventos de la ciudad de Santiago de Compostela.

El Palacio de Congresos y Exposiciones inició su actividad en 1995 y se ha mantenido ininterrumpidamente desde entonces, siendo uno de los principales activos del Consorcio y un instrumento fundamental en la promoción la ciudad como destino turístico del turismo MICE.

El actual contrato de concesión tiene fecha de finalización en septiembre de 2024, estando actualmente suspendido por el cierre del Palacio para realizar la sustitución de su cubierta. Por lo que resulta necesario proceder a la selección de una nueva entidad que se encargue del servicio de gestión, explotación, conservación y mantenimiento del Palacio de Exposiciones y Congresos de Galicia.

La entidad concesionaria será responsable en el entorno del Palacio de Congresos de la gestión y desarrollo de actividades de turismo de negocios incluyendo congresos, eventos de índole corporativo (convenciones, lanzamientos de productos, etc.) simposios, jornadas, exposiciones comerciales, ferias y otros tipos de eventos de carácter profesional, social o público.

La finalidad del contrato es asegurar la contribución al desarrollo económico y social de la ciudad atrayendo el mayor número posible de visitas de negocios nacionales e internacionales que permita desarrollar el turismo de negocios en la ciudad de Santiago de Compostela y que se ofrezcan los mejores servicios para la realización de congresos, convenciones y eventos.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL EXPEDIENTE.-

El objeto del contrato es la contratación de la concesión del servicio de gestión, explotación y mantenimiento del Palacio de Congresos y Exposiciones de Galicia, definidos en los correspondientes pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas particulares, en el que se especifican los factores de todo orden a tener en cuenta.

La contratación a realizar se califica como contrato de concesión de servicios de carácter administrativo, de conformidad con lo establecido en los artículos 15 y 25 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), quedando sometida a dicha Ley, así como al Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, en tanto continúe vigente, o a las normas complementarias que le sustituyan, y a las cláusulas contenidas en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares y en el de prescripciones técnicas.

Este contrato estará sujeto a lo dispuesto en los artículos 284 a 297 de la LCSP. Se entenderá celebrado a riesgo y ventura del contratista, corriendo a su exclusivo cargo todos los costes derivados para su correcta prestación.

El Consorcio carece de recursos humanos propios para proceder a la gestión del Palacio de Congresos.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 131 LCSP, el contrato se adjudicará por procedimiento abierto y se llevará a cabo atendiendo múltiples criterios de adjudicación.

ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

En virtud de lo dispuesto en el artículo 7.2. de los vigentes estatutos del Consorcio de Santiago (BOE nº 292 de 04/12/2019), posteriormente modificados (BOE nº 40 de 16/02/2023), y del Acuerdo de delegación de competencias de 17 de diciembre de 2018 (BOE nº 3 de 03/01/2019), el órgano de contratación es el Consejo de Administración del Consorcio de la ciudad de Santiago de Compostela

ESTUDIO DE VIABILIDAD: INVERSIÓN PROYECTADA, DURACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para poder definir los parámetros esenciales de la licitación se contrató a la empresa ADICON la realización de Estudio de Viabilidad económico financiera de la concesión, que forma parte del presente expediente y se adjunta como anexo a los pliegos de contratación.

En el citado estudio se definen los siguientes parámetros:

Importe Neto de la cifra de negocio: 1.563.195 €

Canon fijo anual: 50.000 €

Canon variable anual: 5,5 % del importe neto de la cifra de negocio

Inversión proyectada: 350.000 €

Duración de la concesión: 7 años (en función de la amortización)

La multiplicación del Importe de la cifra de Negocio con la duración del mismo permite definir el

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO 10.942.365 €

Además, se analizan diversos escenarios según la variación del Importe Neto de la cifra de negocio anual.

NO DIVISIÓN EN LOTES

De conformidad con el artículo 99.3 LCSP, el órgano de contratación podrá no dividir en el objeto del contrato cuando existan motivos válidos que deberán justificarse debidamente. El presente contrato no es susceptible de ser dividido en lotes, puesto que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría su correcta ejecución, por la propia naturaleza del mismo.

DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS

Según el art. 15.2 LCSP y el art. 285.1.c) del capítulo III del Título II de la LCSP, el riesgo operacional del contrato de concesión corresponde, en todo caso, al contratista concesionario.

En la presente concesión de servicios, se considera que no son previsibles, a priori, riesgos particulares, habida cuenta de que el plazo de ejecución previsto para este contrato, 7 años, no se puede considerar largo plazo, que es cuando pueden preverse riesgos derivados de las variaciones en el mercado.

Es por ello que los servicios objeto de esta concesión, hacen que no se considere sometida a priori a riesgos previsibles para el Consorcio de la ciudad de Santiago, sin perjuicio de los riesgos a que el concesionario se encuentre o pueda encontrar sometido, pero ajenos al Consorcio de la ciudad de Santiago. Es por ello que se considera que no existen riesgos particulares en el sentido previsto en el artículo 285.1.c), que precisen de una distribución a priori de los mismos entre las partes.

OBLIGACIÓN DE SUBROGAR

En el contrato existe obligación de subrogación del personal por norma legal, un convenio colectivo o un acuerdo de negociación colectiva de eficacia general (artículo 130 LCSP).

CRITERIOS QUE SE TENDRÁN EN CONSIDERACIÓN PARA ADJUDICAR EL CONTRATO

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación de la concesión del servicio de gestión, explotación y mantenimiento del Palacio de Congresos y Exposiciones de Galicia son los siguientes:

- Criterios valorables en cifras o porcentajes:
 - o Mejora del canon fijo anual.
 - o Mejora del canon variable
 - o Mejora número de días de libre disposición
- Oferta técnica:
 - o Proyecto de gestión, que recoja la propuesta organizativa y de funcionamiento
 - Mecanismos de gestión y organización para el desarrollo de reuniones, incentivos, eventos y similares
 - Política de imagen corporativa. Publicidad y promoción
 - Cronograma y descripción anual de actividades para captación, promoción e impulso del objeto del contrato
 - Política de calidad aplicable a la gestión
 - Coordinación y cooperación con instituciones y organismos públicos y privados
 - El plan de marketing y ventas de las actividades de congresos, convenciones y actividades similares.
 - o Proyecto de mantenimiento:
 - Las fórmulas de mantenimiento: preventivo, correctivo, ordinario y extraordinario
 - La periodicidad en la inversión y el calendario de la misma.
 - Fórmulas de ahorro de consumo energético. Se valorará las propuestas de mejora de los aspectos de gestión, explotación y mantenimiento medioambientales como: ahorro energético y de recursos naturales, contaminación, gestión de residuos, etc.
 - La propuesta de comunicación al Consorcio de las labores de mantenimiento realizadas.

CLASIFICACIÓN Y SOLVENCIA.

De conformidad con el artículo 74 LCSP, para celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia

económica y financiera y profesional o técnica que se determinen por el órgano de contratación:

Solvencia económica y financiera: la solvencia económica y financiera deberá acreditarse por el siguiente medio:

Importe Neto Anual de la cifra de Negocios en el ámbito al que se refiere el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior a 1.563.195€. El Importe Neto Anual de la cifra de Negocios se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito.

Solvencia técnica: la solvencia técnica deberá acreditarse por el siguiente medio:

Relación de los principales servicios o trabajos realizados, de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo, los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha, el destinatario, público o privado de los mismos. Esta solvencia se entenderá acreditada por aquellas empresas que presenten una relación de los principales servicios efectuados en los tres últimos años concluidos (2021, 2022 y 2023) de igual o similar naturaleza que el que es objeto de contratación.

ASPECTOS ECONÓMICOS

Dada la naturaleza del objeto de contratación, no procede establecer presupuesto de licitación. Al no requerirse presupuesto de licitación, tampoco se precisará de crédito para la celebración do contrato.

Santiago de Compostela, 23 de febrero de 2024

Belén Hernández Lafuente

GERENTE DEL CONSORCIO DE SANTIAGO