

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ECONÓMICA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA GESTIÓN DE UNA PISTA DE HIELO, A INSTALAR EN LA PLAZA EXTERIOR DEL CENTRO CULTURAL MATADERO MADRID, CON MOTIVO DE LA CELEBRACIÓN DE LAS FIESTAS DE NAVIDAD 2023 - 2026, INCLUYE ARRENDAMIENTO, MONTAJE Y DESMONTAJE, ASÍ COMO SU EXPLOTACIÓN A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO.

La sociedad mercantil municipal resultante Madrid Destino Cultura Turismo y Negocio, S.A.(en adelante, “Madrid Destino”)tiene, entre otros objetivos, la gestión de programas y actividades culturales, formativas y artísticas, la organización, apoyo y difusión de las mismas, la prestación de todos los servicios e infraestructuras integrantes o complementarios de estos programas y actividades, la gestión de cualesquiera centros, espacios, recintos, dependencias y/o servicios culturales, cuya gestión le fuera encomendada temporal o indefinidamente, o cuyo uso le fuera cedido por el Ayuntamiento de Madrid, incluida la contratación y ejecución de las obras, instalaciones, servicios y suministros para los mismos, la gestión de las políticas municipales de promoción e información turística de la Ciudad de Madrid, la proyección de su imagen a nivel nacional e internacional y la gestión y explotación de los derechos de propiedad intelectual derivados de las obras susceptibles de generar tales derechos resultantes de las anteriores actividades, así como la prestación por cuenta propia o ajena de todo tipo de servicios relacionados con la organización, dirección, producción y administración de eventos, ya sean deportivos, exposiciones, congresos, convenciones, seminarios, ferias, y cualquier otro evento de naturaleza similar.

En el ámbito de los objetivos de la gestión cultural, y como parte de la celebración de la Actividad Cultural prevista para las Fiestas de Navidad, se considera de interés la realización de proyectos en los espacios urbanos de Madrid, como es la ubicación, con fines lúdicos, de una pista de hielo durante la referida campaña en el Centro Cultural Matadero Madrid que incluye el Programa Madrid, Navidad de Encuentro.

El objeto del presente contrato es la concesión de servicios para la gestión de una pista de hielo en el Centro cultural Matadero Madrid, durante el período 2023 – 2026, con posibilidad de prórroga de dos años más y que incluye el arrendamiento, montaje, desmontaje, explotación y gestión de una pista de hielo.

El proyecto tiene varios objetivos que enlazan y son coherentes con la filosofía de la Actividad Cultural planteada para la Navidad.

Por un lado, se pretende favorecer el desarrollo de actividades en diferentes lugares de la ciudad que resultan sugerentes por sus características, convirtiéndose en puntos de encuentro y diversión que acogen y dan un valor especial a la programación que se lleve a cabo en ellos, conectando la cultura con los vecinos o ciudadanos de Madrid.

Al mismo tiempo, se pretende impulsar iniciativas de calidad pensadas para los ciudadanos en los diferentes barrios y distritos, de forma que la oferta cultural se lleve a cabo en distintos lugares o espacios abiertos de la Ciudad.

Se busca ofrecer al ciudadano una experiencia singular que le permita disfrutar de las fiestas navideñas mediante su participación en actividades lúdicas y culturales programadas por Madrid Destino, cobrando la máxima importancia en este proyecto la propuesta de una programación variada, dirigida a todos los públicos y de calidad. La idea es que se pueda disfrutar de un espacio de esparcimiento a través de una de las actividades más típicas durante la época navideña como es el patinaje sobre pista de hielo. La actividad se concibe por tanto como una actividad lúdico-cultural que incluye una gran pista de hielo.

En los aspectos técnicos priman la calidad de la pista (hielo real) y el respeto al medio ambiente, la seguridad de los usuarios y la utilidad de la misma, de manera que sirva como soporte para la presencia de los patrocinadores que participan en la actividad.

Las fechas previstas para el desarrollo de la actividad en la edición 2023 son las siguientes:

Del 1 de diciembre de 2023 al 8 de enero de 2024, ambos inclusive.

- Montaje: desde el 22 de noviembre a 30 de diciembre 2023 o fecha de adjudicación del contrato
- Apertura de actividad: entre el 1 y el 6 de diciembre 2023
- Fin: el 7 de enero de 2024
- Desmontaje: en el plazo de cinco (5) días aproximadamente y no superior al 13 de enero 2024
- Horario general fines de semana y festivos: de 11:00 h a 21:00 h.
- Horario general días laborables: de 16:00 a 21:00
- Los días 24, 25, 31 de diciembre y 1 de enero el Centro Cultural Matadero Madrid estará cerrado y no habrá actividad en la Pista de hielo.

Los días: 1, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 18,19, 20, 21, y 22 de diciembre, el horario será: de 16h a 21h. como hora máxima de cierre.

Los días 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10,16, 17, 23, 26, 27, 28, 29, 30 de diciembre y los días 2, 3, 4, 5, 6, 7 de enero, el horario será: de 11:00h a 21:00h. como hora máxima de cierre.

Sin perjuicio de que dichas fechas son las previstas, las fechas correspondientes al montaje, a la apertura de la Pista de hielo y al desmontaje, podrán ser objeto de actualización y adecuación de acuerdo con las necesidades del Centro, y se comunicarán con la suficiente antelación.

Las fechas previstas para la edición de 2023 se determinarán en el segundo trimestre de 2023 y así se hará el resto de años que dure el contrato.

En este marco se hace necesaria la contratación mediante concesión de servicio público de la pista de hielo en el Centro cultural Matadero Madrid, dentro del programa Madrid, Navidad de Encuentro que forma parte de la Actividad cultural Navidad 2022- 2023.

CONDICIONES ECONÓMICAS:

La valoración del canon de la licitación se ha realizado por empresa tasadora externa inscrita en el Banco de España, TINSA. El informe consta en el expediente de contratación.

El objeto de la valoración es para determinar una horquilla de valor de la renta de mercado (canon concesional) teniendo en cuenta la realidad de mercado y la futura explotación del negocio a desarrollar, a la fecha de la misma.

Se trata de la realización de un estudio de valoración de negocio para determinar el canon de la concesión de servicio (renta de mercado) para la ejecución del proyecto de una Pista sobre Hielo en el Centro cultural Matadero Madrid, dentro del Programa Madrid, Navidad de Encuentro (Actividad cultural 2022- 2023). El canon concesional que se podría solicitar a un tercero independiente, definido ese tercero independiente como un potencial y/o posible adjudicatario. Dicha renta debe tener en cuenta el negocio a desarrollar y debe contemplar todas las condiciones específicas señaladas en los posibles Pliegos a desarrollar, además de la duración del contrato, para garantizar el equilibrio económico del contrato.

El canon a determinar se deriva de la cesión de un espacio interior en el Centro cultural Matadero Madrid, en el que el adjudicatario deberá ejecutar una pista de hielo temporal (exclusivamente en el período navideño de cada año). Como contraprestación, el adjudicatario ganará el beneficio generado por el negocio derivado del acceso a la pista de hielo, alquiler de patines y guantes gestionado por el propio promotor o bien cedido a un tercero para su explotación por parte de este último.

Valor estimado del contrato: (IVA excluido): Ciento diecinueve mil cuatrocientos sesenta euros **(119.460 €)** (6 años)

Valor estimado seis (6) anualidades (4+2 prórroga)	119.460,00 €
IVA aplicable Porcentaje: 21%.	25.086,60 €
Total (IVA incluido):	144.546,60€

Método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado (de conformidad con lo previsto en el artículo 101.b) y 101.2 y 101.3 de la LCSP).

1. Canon concesional

Se calcula el Valor del canon concesional, o de un posible alquiler, en función del negocio realizado y ejecutado en el inmueble analizado, para lo que se construirá la Cuenta de Resultados esperada en base a proyecciones estimadas.

Se hace un estudio económico-financiero de viabilidad de la explotación a desarrollar.

Mediante el desglose de la misma por capítulos y partidas se extrae un rango de valor potencial del canon concesional, equilibrado con el funcionamiento del negocio y conforme a los ratios sectoriales de la actividad desempeñada y determinada para el activo analizado.

El uso de ratios medias sectoriales obedece al hecho de que en este tipo de negocios es habitual la existencia de importantes Fondos de Comercio derivados del propio modelo de gestión implantado. En consecuencia y al objeto de detraer esta posible influencia de un potencial Fondo de Comercio se utilizan ratios medios sectoriales en la medida de lo posible.

Los ratios sectoriales aplicados han sido extraídos del Código *CNAE 93.11 Gestión de instalaciones deportivas*, considerado el más cercano a la actividad desempeñada por el posible explotador del local.

Las ratios aplicadas mejoran en algún caso los gastos relativos a su sector por la naturaleza única de la actividad, su localización y por la fuerza tractora del entorno en el que se ubica. En otros casos, concretamente en la partida de Otros Gastos de Explotación se ha incrementado de manera relevante la ratio dada la actividad a realizar y su desarrollo mediante subcontratación de lo relativo a la pista de hielo.

Además, ha mantenido la prudencia que cualquier inversor debería de establecer a la hora de confeccionar el Plan de Negocio de un proyecto manteniendo unos márgenes de rentabilidad adecuados al riesgo de la inversión.

Mediante este método, y gracias al planteamiento de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la actividad desarrollada en la Pista de Hielo, se permite obtener un rango de valor de valor del canon concesional, lo más próximo a la realidad de su actividad, su ubicación y sus potencialidades

Una vez obtenida la Cuenta de Pérdidas y Ganancias previsional, se calcula el potencial coste de arrendamiento incluido en el capítulo de "Otros Gastos de Explotación".

El capítulo de Otros G^o de explotación, además de la partida de arrendamientos y canones, contiene las partidas de reparaciones y conservación, servicios profesionales

independientes, primas de seguros, servicios bancarios y similares, publicidad, suministros, otros servicios exteriores y tributos, entre otras.

Entre otros, se consideran los diferentes costes asociados a la explotación de la actividad como limpieza, mantenimiento etc.

El peso relativo de la partida de los alquileres en dicho capítulo de Otros Gastos de Explotación, en negocios con los códigos CNAE en los que se localiza la actividad a desempeñar mediante la Pista de Hielo, varían entre el 12% y el 17% del total de este tipo de gastos.

Por ello, se establece un rango para el valor del potencial arrendamiento de entre el 12% - 17% del total del importe comprendido en el capítulo de Otros Gastos de Explotación de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proyectada.

El resultado obtenido sería el siguiente:

Porcentaje de peso específico de arrendamientos en la partida de Otros G° de Explotación	12,00%	17,00%
Intervalo de canon por evento Navideño (31 días - normalidad)	8.818,85	12.493,38

Advertencias y Salvedades:

1º) El valor del canon obtenido podría sufrir cambios y alteraciones en caso de no cumplirse las estimaciones y proyecciones realizadas, al menos en sus parámetros iniciales y en su tendencia a futuro.

2º) Igualmente, la ratio presentada en el presente informe, determina unos valores para un negocio en continuidad conforme a la gestión y a la estructura de gastos que se reflejan en el modelo de proyección e hipótesis desarrolladas. Un cambio en los parámetros señalados podría conllevar una estructura de costes completamente diferente que podría al rango del arrendamiento (canon concesional).

3º) Dado que se trata de una pista de hielo exterior, se han tenido en cuenta los días que en los años anteriores no se pudo realizar la actividad por inclemencias meteorológicas, detrayendo 3 días de actividad del total del período, que daría lugar a 31 días de celebración del evento.

4º) Las proyecciones se han realizado conforme a ratios sectoriales aplicados sobre la facturación prevista para el ejercicio base de 2023 y considerando las determinaciones señaladas por Madrid Destino.

El presente contrato según el estudio realizado tiene una contraprestación económica anual a favor de Madrid Destino que oscilaría entre ocho mil ochocientos dieciocho mil euros con ochenta y cinco céntimos de euro (8.818,85 €) y doce mil cuatrocientos noventa y tres mil euros con treinta y ocho céntimos de euro (12.493,38 €), más IVA, teniendo en cuenta la situación de crisis inflacionaria actual, la falta de previsión al respecto de cómo actuará el público en las distintas ediciones, se determina un canon concesional 8.818,85 €, teniendo el carácter de mínimo obligatorio y siendo aplicable a todo el periodo de vigencia de la presente contratación.

Tras la duración inicial de 4 años, se actualizará el canon conforme a lo estipulado en un estudio económico que será contratado a una sociedad de Tasación inscrita en el Banco de España. Si el adjudicatario no estuviese conforme con la tasación contratada por Madrid Destino, realizará, por su cuenta, una nueva tasación a una sociedad de Tasación inscrita en el Banco de España, y de la media aritmética de los importes de ambas tasaciones se obtendrá al nuevo canon.

Con base en lo anterior, **el Canon estimado objeto del informe asciende para el año 2023 a la cantidad anual de 8.818,85 €/año.**

DURACIÓN:

Desde la formalización del contrato y por un período de cuatro años.

Las fechas de ejecución cada año se acordarán en el segundo trimestre de cada año, y serán aproximadamente las mismas a las de la licitación en curso.

Para el año 2023 se prevé un periodo de montaje en la plaza exterior de Matadero comprendido entre el 22 de diciembre y el 1 de diciembre, pudiendo abrir ese fin de semana del 2 y 3 de diciembre. La actividad se prolongará hasta el domingo 8 de enero y el desmontaje hasta el 13 de enero de 2024 como máximo.

Se estima un total de 34 días de patinaje.

Una vez transcurrido dicho período de 4 años, el contrato se extinguirá de pleno derecho, sin perjuicio de las obligaciones de pago que puedan subsistir por parte del adjudicatario y que estarán vigentes hasta la liquidación de las mismas y sin perjuicio de formalizar prórrogas del contrato, de conformidad con lo indicado a continuación.

Prórroga: Si

Duración: la prórroga puede establecerse por **un período único de dos (2) ediciones (diciembre-enero)**, o por periodos inferiores es decir **un (1) sola edición (diciembre-enero)**.

La prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para el adjudicatario, siempre que el preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación

a la finalización del plazo de duración del contrato.

CONCLUSION

De conformidad con el carácter de servicio público de Madrid Destino y de acuerdo con los datos que se aportan en la presente memoria, así como en los pliegos que rigen la contratación, se solicita la tramitación del correspondiente expediente de licitación para el **CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA GESTIÓN DE UNA PISTA DE HIELO, INCLUIDO EL ARRENDAMIENTO, MONTAJE Y DESMONTAJE, A INSTALAR CON MOTIVO DE LA CELEBRACIÓN DE LA NAVIDAD 2023-26 EN EL CENTRO CULTURAL MATADERO MADRID, DENTRO DEL PROGRAMA MADRID, NAVIDAD DE ENCUENTRO, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO.**

Madrid, a 18 de septiembre de 2023

Javier Fernández Díaz – Guevara.
Subdirector de Actividades Culturales
Dirección de Producción y Coordinación Técnica

El presente documento ha sido firmado digitalmente en fecha 18 de septiembre de 2023 a las 16:16h oras por las personas que constan como firmantes del mismo

Óscar Amigo Altisent
Director de Producción y Coordinación Técnica
Dirección de Producción y Coordinación Técnica