



MEMORIA JUSTIFICATIVA CORRESPONDIENTE A LA CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA GESTIÓN DEL CINE DE VERANO EN LA GALERÍA DE CRISTAL DEL PALACIO DE CIBELES DE MADRID EN LAS EDICIONES 2022-2025 (DEPENDIENTE DE LA SOCIEDAD MERCANTIL MUNICIPAL MADRID DESTINO CULTURA TURISMO Y NEGOCIO, S.A.) BAJO LA DENOMINACIÓN “CIBELES DE CINE”, A ADJUDICAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

La sociedad mercantil municipal resultante 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.

Es en el ámbito de los objetivos de gestión de actividad cultural y la prestación de un servicio público cultural por parte de CentroCentro – y donde parte de sus actividades se desarrollan en la Galería de Cristal del Palacio de Cibeles-, en el que surge la necesidad de dotar de un contenido cultural a dicho espacio en el periodo estival.

El objeto del presente contrato es la concesión de la gestión de “Cibeles de Cine” en la galería de cristal, que incluye la instalación, montaje, desmontaje, explotación y gestión del cine de verano, que tiene como principal objetivo enriquecer la oferta cultural de CentroCentro y ofrecer a los ciudadanos la posibilidad de disfrutar de una programación de películas de calidad y de actividades educativas y de animación singulares e innovadoras, complementado todo ello con un espacio para la restauración.

Esta licitación contempla cuatro ediciones, siendo la primera en 2022 y la última en 2025 y, la posibilidad de prórroga por, dos años más.

El proyecto tiene una doble función:

- La primera y principal es generar actividad cultural de máxima calidad.
- Dar contenido y aprovechamiento al singular espacio de la Galería de Cristal en unos meses en los que la actividad comercial e institucional es prácticamente nula.



Las fechas previstas para el desarrollo de la actividad en la edición Cibeles de Cine 2022 son las siguientes:

- Montaje: podrá realizarse previsiblemente desde el sábado 25 de junio a partir de las 8:00h.
- Desmontaje: fecha máxima, domingo 11 de septiembre de 2022, a las 15:00h.

Sin perjuicio de que dichas fechas son las previstas podrán ser objeto de actualización y adecuación de común acuerdo entre el adjudicatario y Madrid Destino.

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

Previo al inicio de montaje y finalizar el desmontaje, se realizará acta firmada con una inspección con fotografías del estado de los espacios, firmada por ambas partes.

En este marco se hace necesaria la contratación mediante concesión de servicio público del cine de verano "Cibeles de Cine" en CentroCentro.

CONDICIONES ECONÓMICAS:

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

En el análisis se ha contemplado lo siguiente:

- Estudio de ingresos y gastos, para un plazo de 6 años:
 - Estudio de Ingresos: Derivado de Taquilla y restauración.
 - Estudio de Costes necesarios para la actividad.
 - Obtención del Alquiler/valor de mercado, en función de los ingresos y costes esperados.
- Costes derivados de los gastos de seguridad necesarios para la concesión.

Con base en lo anterior, se ha obtenido el Canon concesional.

1. Valor estimado del contrato: (IVA excluido): doscientos cuarenta mil quinientos ochenta euros (**240.580€**) (6 años)

Valor estimado seis (6) anualidades (4+2 prórroga)	240.580 €
IVA aplicable Porcentaje: 21%.	50.521,8 €
Total (IVA incluido):	291.101,8€

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).



En el informe que sirve de base al cálculo se muestra la cuenta de resultados estimada en la Concesión objeto de estudio, para obtener el Canon previsto en un periodo de 6 años, para determinar el dónde se han tenido en cuenta los ingresos provenientes de las ventas y consumos y los gastos provenientes del propio negocio, con incrementos o variaciones anuales con base en el IPC o tendencias esperadas. Como resultado, se adjunta la siguiente tabla, partiendo de la hipótesis de 27.375 espectadores en el año 2022.

Alquiler/Valor de mercado:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
35.520€	37.319€	39.143€	40.990€	42.860€	44.748€

2. Canon concesional

El presente contrato tiene una contraprestación económica anual a favor de Madrid Destino de **nueve mil setecientos setenta euros (9.770 €), más IVA**, 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.

Del estudio realizado para el cálculo del Canon a aplicar para la concesión del Cine Cibeles objeto del informe de la tasadora, se deben hacer las siguientes consideraciones:

- Se ha obtenido un valor de mercado, equivalente al alquiler del espacio, estudiando los ingresos previstos y costes necesarios a soportar para mantener la actividad.
- El Valor de mercado debe ser corregido por los costes de seguridad necesarios por la singularidad del espacio, obteniendo el Canon a aplicar.
- Se ha realizado una presión de espectadores para el año 2022, manteniéndose estable durante los próximos 6 años, coincidiendo con las tendencias del sector, y con base en el comportamiento de los años de actividad del Cine Cibeles.

Con base en lo anterior, **el Canon estimado objeto del informe asciende para el año 2022 a la cantidad anual de 9.770 €/año.**

AÑO 2022:

Valor de Mercado (obtenido con previsión de 29.325 espectadores año: 35.520 €/año

Coste de seguridad: 25.750 €/año

Canon concesional: 9.770 €/año



El Canon a aplicar para la concesión del cine Cibeles no se obtiene directamente del valor de mercado estimado, entendiéndose que debe ser corregido atendiendo a la seguridad necesaria por las características del espacio donde se va a realizar la actividad.

Esta corrección permite obtener un Canon objetivo.

Costes derivados de Seguridad del espacio:

Respecto a los gastos de seguridad, se ha consultado con diferentes empresas del sector, y se han considerado los gastos de ediciones pasadas (2018 y 2019), en donde supusieron aproximadamente una cantidad de 23.000 €/año.

Con base en lo anterior, el valor estimado para la seguridad del espacio asciende a un total de 26.500 €/año, que garantizará la seguridad necesaria para el acceso, las salidas y el bloqueo de accesos del edificio, limitando y controlando la zona de actividad propiamente dicha.

Dicha cantidad supone un ratio en torno a 4 €/m²/mes, puesto que la superficie de la galería es aproximadamente de 2.800 m², valor que se encuentra dentro de los estándares de las empresas de seguridad.

El Canon se obtiene ajustando el valor de mercado obtenido con base en los gastos de seguridad a soportar.

Concepto	%sobre ventas (ingresos)	Ingresos totales restaurac	Coste/año

Gasto de seguridad	7,93 %	324.733 €/año	25.750 €/año
			TOTAL 25.750 €/año

Valor de Mercado (obtenido con previsión de 29.325 espectadores año: 35.520 €/año)

Coste de seguridad: 25.750 €/año

Canon concesional: 9.770 €/año

DURACIÓN:

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

Las fechas de ejecución cada año se encontrarán entre junio y septiembre y se determinarán cada febrero del año de desarrollo de Cibeles de Cine.

Una vez transcurrido dicho periodo 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 periodo único de 2 años o por periodos inferiores. En todo caso la suma de los periodos de prórroga no podrá superar el plazo fijado originariamente de 4 años.

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 DEL CINE DE VERANO EN LA GALERÍA DE CRISTAL DEL PALACIO DE CIBELES DE MADRID EN LAS EDICIONES 2022-2025 (DEPENDIENTE DE LA SOCIEDAD MERCANTIL MUNICIPAL MADRID DESTINO CULTURA TURISMO Y NEGOCIO, S.A.) BAJO LA DENOMINACIÓN “CIBELES DE CINE”, A ADJUDICAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO**

En Madrid, a 22 de marzo de 2022
Madrid Destino Cultura Turismo y Negocio, S.A.

El presente documento ha sido firmado digitalmente en tiempo y forma por las personas que constan como firmantes.

Fdo.- Ana Loma-Osorio Lerena,
Gerente de CentroCentro.