



MEMORIA JUSTIFICATIVA ECONÓMICA CORRESPONDIENTE A LA CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA-RESTAURANTE Y TERRAZA VELADOR SITUADO EN LA NAVE 12 DE MATADERO MADRID, DEPENDIENTE DE MADRID DESTINO CULTURA TURISMO Y NEGOCIO, S.A., A ADJUDICAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA.

1.- INTRODUCCIÓN

La sociedad mercantil municipal Madrid Destino Cultura Turismo 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.

Creado en 2006 y situado en el antiguo matadero y mercado de ganados de la ciudad, Matadero Madrid, Centro de Creación Contemporánea, es un recinto de gran valor patrimonial y arquitectónico, de enorme personalidad y referente ciudadano. En 2012, Matadero Madrid fue cedido en régimen de gestión directa a MADRID DESTINO. En sus diferentes naves se desarrolla una extensa programación compuesta por exposiciones, teatro, festivales, música en vivo, cine y proyectos audiovisuales, conferencias, conversaciones y talleres, residencias para artistas, programas educativos y actividades para familias. Todas estas actividades se construyen a través de la diversidad de las instituciones que componen el centro y de líneas de trabajo transversal, interdisciplinar y en conexión con redes internacionales.

Más de un millón de personas visitan anualmente Matadero Madrid para disfrutar de su oferta cultural y de ocio, así como para pasear por sus espacios al aire libre. Matadero dispone de un espacio situado en la Nave 12 de Matadero Madrid destinado a uso de cafetería-restaurant con escenario para actuaciones a modo de café teatro, así como una terraza-velador al aire libre en Plaza Matadero.



2.- CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO

El objeto del presente procedimiento de contratación lo constituye la concesión del servicio de cafetería-restaurante con terraza velador o instalaciones asimilables a los mencionados, en el espacio denominado “Café Naves Matadero” sito en la Nave 12 del espacio cultural Matadero Madrid sito, a su vez, en el Paseo de la Chopera 14 de Madrid (en adelante “el Centro”) que gestiona MADRID DESTINO.

Con carácter previo a la ejecución de la concesión y, a su costa, el Adjudicatario ha de llevar a cabo la adecuación del espacio, o en su caso las obras que correspondan, acondicionándolo y dotándolo del equipamiento y decoración necesario para la prestación de un buen servicio, siempre cumpliendo con el mínimo requerido.

Tras la formalización del contrato el Adjudicatario deberá ejecutar una serie de intervenciones. El plazo máximo de dichas intervenciones no podrá ser superior a 42 días naturales (6 semanas). De forma simultánea o posterior a esta intervención, el Adjudicatario procederá a la adecuación, equipamiento y decoración del espacio, teniendo para ello un plazo máximo de 14 días naturales (2 semanas)

Por tanto, el Adjudicatario deberá poner en marcha el servicio en un plazo no superior a 56 días naturales (8 semanas) tras la formalización del contrato.

En cualquier caso, el adjudicatario asume los retrasos que pueden producirse por la aprobación del proyecto de obra y propuesta de adecuación por parte de la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Madrid.

De igual manera, el adjudicatario asumirá la dilación que puede producirse en la obtención de la correspondiente licencia de actividad, si fuese necesaria.

Estos retrasos pueden producir una demora en el inicio de la actividad, pero, en ningún caso, podrá reclamarse indemnización alguna a Madrid Destino por los retrasos indicados.

Con el fin de presentar un proyecto adecuado a un edificio catalogado como Bien de Interés Cultural, deberá tenerse en cuenta para ello el Protocolo de Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural del Ayuntamiento de Madrid. <https://www.madrid.es/UnidadWeb/UGNormativas/Normativa/2011/ProtocoloPatrimonio.pdf>

Necesidades a satisfacer mediante el contrato:

- **Servicio diario de cafetería-restaurante y terraza velador** para el público general y los usuarios de las actividades del Centro, así como todo el personal relacionado laboral y profesionalmente con la actividad cultural de Matadero Madrid.
- **Servicio de catering** para actividades organizadas por Matadero Madrid y Madrid Destino.

En consecuencia, el servicio a prestar por el Adjudicatario deberá comprender las siguientes prestaciones:

- **Gestión y explotación de los bienes, servicios y equipamientos de la cafetería- restaurante y terraza-velador** para el público en general, los



usuarios de las actividades del Centro, así como todo el personal relacionado laboral y profesionalmente con la actividad cultural de Matadero Madrid.

- **Gestión de catering** vinculado a las actividades organizadas por Matadero Madrid y Madrid Destino.

La gestión y explotación ha de tener en cuenta el espacio en que se encuentra, debe adaptarse conceptual y funcionalmente a Matadero Madrid, debiendo atender a las instrucciones de Madrid Destino, y en todo caso a las emitidas por los responsables de seguridad del centro.

El Adjudicatario deberá explotar de forma directa la actividad de hostelería. Podrá ceder directa o indirectamente, en todo o en parte, las obras, construcciones, instalaciones y/o equipamientos, previa autorización del órgano competente en las condiciones establecidas.

La gestión se considerará otorgada dejando a salvo el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real que pudiera existir sobre los bienes objeto del Servicio.

Independientemente de los derechos y obligaciones comprendidos en el presente Pliego, el Adjudicatario queda sometido a cualquier norma jurídica de ámbito municipal, autonómico o estatal en vigor o que pueda dictarse durante la vigencia de la presente contratación, que afecte al objeto y contenido de la adjudicación.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, ASÍ COMO DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

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

Por otro lado, el pliego actual establece que:

“la limpieza diaria del vestíbulo, hall y zona de aseos públicos serán responsabilidad de Madrid Destino a través de la empresa adjudicataria de limpieza de Madrid Destino, incluida la reposición de consumibles de los aseos: papel higiénico, jabón y papel secamanos.

El servicio se cubrirá durante todos aquellos días que el establecimiento ofrezca servicio en el siguiente horario:

Lunes a viernes:

De 8:00 a 10:00 horas

De 16:30 a 18:30 horas

Sábados, domingos y festivos

De 8:00 a 10:00 horas

De 12:00 a 13:00 horas

De 16:30 a 18:30 horas”

Teniendo en cuenta que el contrato actual de limpieza de Madrid Destino establece un precio hora de 19,63 € (IVA no incluido) y la media diaria de horas de limpieza es de 4



horas, el coste para Madrid Destino de este servicio alcanza 2.355,60 € al mes, más el IVA correspondiente.

Se facturará al adjudicatario la mitad de este importe, es decir 1.177,80 € al mes (IVA no incluido) en concepto de servicios de limpieza, sujeto a actualización en función de los importes que se definan en futuros contratos, una vez finalizado el actual.

Así mismo, el adjudicatario asumirá los consumos y suministros de agua en cocina y vestuarios y consumo eléctrico en cocina y barra, en los que existen contadores, así como la parte correspondiente al consumo eléctrico de la Nave 12.

Suministro eléctrico:

Mensualmente se obtendrán lecturas del contador eléctrico de cocina y barra, cuyo consumo será imputado en su totalidad al adjudicatario, y se revisará el consumo eléctrico realizado en el resto de la Nave 12.

Para calcular el consumo eléctrico global de la nave 12, tanto del de la zona de cocina y barra, como el del resto de la superficie de la nave, se va a atender a criterios de superficie y uso.

La superficie destinada a la gestión de la cafetería es de 1.177,57 m², lo que supone un 84,70 % de la superficie. Las zonas comunes, sin contar con la superficie destinada a la cafetería, tienen una superficie de 212,70 m², que representa el 15,30 % restante.

También es importante reseñar que los horarios de apertura y cierre de la Nave 12 están vinculados al horario de la cafetería, por lo que no debería haber consumo energético en tanto la cafetería este cerrada, al margen del consumo que genere la maquinaria propia de la cafetería.

Teniendo en cuenta que las zonas comunes, además de por los usuarios de la cafetería, pueden utilizarse por cualquier visitante del Centro, debería repercutirse el gasto de esta superficie a partes iguales entre el centro y el adjudicatario de la concesión, a razón de un 7,65 % de la superficie cada uno.

Esto se traduce en que el adjudicatario debe asumir el consumo energético del 91,86% de la nave, con una superficie de 1.283,91 m².

Dado que el importe del suministro eléctrico va a depender de factores como precio del kW o el consumo realizado, no es posible dar una cifra exacta del gasto que va a suponer, pero es posible realizar una aproximación teniendo en cuenta el consumo eléctrico de la cafetería-terraza del Fernán Gómez Centro Cultural de la Villa, centro gestionado por Madrid Destino.

La repercusión anual de coste eléctrico por metro cuadrado de superficie para la cafetería-terraza del Fernán Gómez en 2024 es de 69,61 € / m² año, por un consumo medio mensual de 74.516 kW.

Este coste por m²/ año aplicado a la superficie cuyo gasto debe asumir el adjudicatario, resultaría un importe anual aproximado de 89.372,97 €, cuya cifra real dependerá del precio de la energía y el consumo realizado, entre otros factores.

Suministro de agua:



Se dispone de contador de agua en el local del Café Matadero, por lo que en este sentido se realizarán lecturas periódicas del contador y se repercutirá el coste de este consumo, tomando como referencia la tarifa del Canal de Isabel II aplicada en dicho periodo, sin perjuicio de las actualizaciones que correspondan a lo largo del contrato.

Servicios de catering

Madrid Destino podrá solicitar **servicios de catering** para su actividad en Matadero a la empresa que resulte adjudicataria, **hasta un máximo de 15.000 € anuales**. Estos 15.000 € anuales tienen la consideración de gasto máximo a ejecutar, si bien no constituye una obligación de pago, abonándose únicamente los servicios de catering efectivamente prestados, y sin que pueda en ningún caso sobrepasarse el importe máximo por año.

3.1.- Valor estimado del contrato (IVA excluido): diez millones trescientos cincuenta y ocho mil ochenta y un euros con nueve céntimos (10.358.081,09 €)

IVA aplicable Porcentaje 21%: 2.175.197,03 €

Total valor estimado (IVA incluido): 12.533.278,12 €

Método del cálculo aplicado para calcular el valor estimado: De conformidad en el artículo 101.b) y 101.2 de la LCSP.

La empresa tasadora en su informe recurre a un modelo de valoración basado en:

- Proyección de la Cuenta de Resultados. (Apartado 6.3.4)
- Estimación de ingresos y gastos operativos (apartados 6.3.1 y 6.3.2)
- Inversiones a realizar (apartado 6.3.3)
- Cálculo del EBIT, EBITDA, VAN y TIR. (Apartado 6.3.5)

Este enfoque se alinea con lo previsto en el PGC y las NIIF para activos sin mercado activo.

3.2.- Presupuesto base de licitación y crédito en que se ampara.

Importe total presupuesto base de licitación (IVA incluido): setenta y dos seiscientos euros (72.600 €) correspondiente al gasto en servicios de catering.

- **Presupuesto base de licitación del periodo de vigencia inicial del contrato (4 años) (IVA excluido):** sesenta mil euros (60.000 €) IVA no incluido.
- **IVA: Tipo 21%** siete mil doscientos euros (7.200 €)

Tipo de presupuesto: máximo estimado.



3.3.- Canon concesional

La contraprestación económica mensual a favor de Madrid Destino sería de diecisiete mil doscientos sesenta y tres euros con cuarenta y siete céntimos (**17.263,47 €**) más IVA, teniendo el carácter de mínimo obligatorio.

La contraprestación económica anual por la gestión del Café Naves a favor de Madrid Destino será de **doscientos siete mil ciento sesenta y un euros con sesenta y dos céntimos (207.161,62 €), más IVA.**

Este canon es objeto de licitación al alza, de forma que el canon anual efectivo será la ofertada por quien resulte adjudicatario.

Al canon concesional hay que sumar una cantidad mensual de 1.177,80 € más IVA en concepto de gastos de limpieza, que será actualizado al precio del contrato en vigor suscrito por Madrid Destino con la empresa de limpieza.

Cálculo del canon concesional

Para la determinación de las condiciones económicas se contrata a una empresa mediante contratación menor. El informe, base de las condiciones que siguen se incluye íntegro en el expediente de contratación.

Para la determinación del canon concesional, en el marco de una concesión administrativa de uso privativo de dominio público, se realiza un análisis desde una perspectiva técnico-jurídica, conforme a los principios del derecho administrativo patrimonial, la normativa contable y las mejores prácticas de valoración económica.

Fundamentos de derecho y normativa contable

Marco normativo aplicable:

- Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.
- Plan General de Contabilidad (PGC) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Principio de justa retribución del dominio público: El canon debe reflejar el valor económico del uso privativo del bien público, garantizando la rentabilidad razonable del concesionario sin menoscabar el interés público.

Metodología de valoración

Se recurre a un modelo de valoración basado en:

- Proyección de la Cuenta de Resultados.
- Estimación de ingresos y gastos operativos.
- Inversiones a realizar.
- Cálculo del EBIT, EBITDA, VAN y TIR.



- Este enfoque se alinea con lo previsto en el PGC y las NIIF para activos sin mercado activo.

Como resumen de los datos obtenidos por la metodología anteriormente descrita, se estima el canon concesional que se podría solicitar a un tercero para la prestación de los servicios de cafetería-restaurante, terrazas y catering.

4.- DURACIÓN DEL CONTRATO

Desde la formalización del contrato y por un periodo de cuatro años (48 meses).

Una vez transcurrido dicho periodo de cuatro años (48 meses), 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 máximo de un año (12 meses) o por periodos inferiores. En todo caso, la suma de los periodos de prórroga no podrá superar el plazo fijado originalmente de un año (12 meses).

5.- CONCLUSION

Por todo lo anterior, de conformidad con el carácter de servicio público de Madrid Destino y de acuerdo con los datos que se aportan en la presente Memoria, se solicita la aprobación del gasto a los efectos de poder convocar el correspondiente procedimiento de contratación correspondiente a la contratación de la concesión del Servicio de cafetería-restaurante y terraza velador situado en la Nave 12 de Matadero Madrid, dependiente de Madrid Destino Cultura Turismo y Negocio, S.A. por el importe estimado de gasto y con la necesidad de garantizar debidamente la concurrencia, de manera que se garantice para Madrid Destino la obtención de la mejor oferta, en relación calidad-precio, sobre la base de criterios económicos y cualitativos de carácter subjetivo y objetivo evaluables mediante la aplicación de fórmulas, dejando constancia de todo ello en el presente expediente.

En Madrid, a fecha de la firma electrónica
Madrid Destino, Turismo y Negocio S.A.

El presente documento ha sido firmado digitalmente en fecha 11 de diciembre de 2025 a las 15:12 horas por la persona que consta como firmante del mismo

Fdo. Alma Fernández Rius
Gerente Matadero Madrid