



**ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA REHABILITACIÓN Y POSTERIOR
EXPLOTACIÓN DEL PALACIO DE CONGRESOS DE MADRID EN RÉGIMEN DE
CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS**

INFORME FINAL

Índice

1.	INTRODUCCIÓN	5
1.1	ANTECEDENTES.....	5
1.2	OBJETIVOS DEL ESTUDIO	10
1.3	CONTENIDO.....	11
1.4	OBJETIVOS DEL FUTURO CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS.....	12
1.5	INFORMACIÓN UTILIZADA	12
2.	FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.....	14
3.	JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES. NIVELES DE CALIDAD. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA. IMPACTO DE LA CONCESIÓN EN LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	17
4.	PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN	18
4.1	MERCADO DE CONGRESOS.....	18
4.1.1	Análisis Macro.....	21
4.1.2	Análisis Micro - España/Madrid.....	25
4.1.3	Análisis Hotelero en Madrid	34
4.2	CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA DEMANDA.....	36
4.3	CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA OFERTA	37
4.4	MADRID - VISIÓN ECONÓMICA.....	37
4.5	EJE DE LA CASTELLANA - VISIÓN ECONÓMICA	43
4.6	EQUIPAMIENTO DE LA ZONA	47
4.7	INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU AREA DE INFLUENCIA	56
5.	VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HACEN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO	57
5.1	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y DE PLANEAMIENTO.....	57
5.2	PROPUESTA PARA LA FUTURA REMODELACIÓN DEL PALACIO DE CONGRESOS	66
	Propuesta de implantación de la OMT en el Edificio B (Pso. Castellana/Gral. Perón).....	67
5.3	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE EN LA ACTUALIDAD (Compendio 2017).....	79
5.4	CONCLUSIONES	90
6.	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.....	94
6.1	ANÁLISIS AMBIENTAL DE ALTERNATIVAS Y MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.....	94
6.1.1	Regulación estatal	94
6.1.2	Regulación autonómica.....	95
6.1.3	Regulación local.....	99
6.1.4	Conclusión	100

6.2	RECOMENDACIONES RESPECTO A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD DEL FUTURO EDIFICIO	100
6.2.1	Introducción	100
6.2.2	Enfoque energético del proyecto y las obras.....	103
6.2.3	Conclusión	106
7.	JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA	107
7.1	TENDENCIAS DE LOS CENTROS DE CONGRESOS.....	107
7.2	BENCHMARKS GLOBALES	109
7.2.1	Detalle de los Benchmarks Internacionales seleccionados	112
7.3	PRODUCTO Y POSICIONAMIENTO	119
7.4	CONCEPTO.....	119
7.5	ESTRUCTURA DEL PROGRAMA.....	120
8.	COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR Y SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA	128
8.1	OBJETO DE LA CONCESIÓN Y CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL MODELO CONCESIONAL PLANTEADO	128
8.1.1	Prestación del Concesionario	128
8.1.2	Mecanismo de retribución del Concesionario	129
8.1.3	Periodo de construcción y Explotación	129
8.1.4	Constitución de la Sociedad Concesionaria	130
8.1.5	Reversión de la infraestructura a la Administración.....	130
8.2	ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA Y DE FINANCIACIÓN DE LA CONCESIÓN	131
8.2.1	Metodología	131
8.2.2	Calendario del proceso	132
8.2.3	Costes de Construcción.....	132
8.2.4	Estimación de Ingresos y Gastos de Explotación.....	136
9.	EL VALOR ACTUAL NETO DE TODAS LAS INVERSIONES, COSTES E INGRESOS DEL CONCESIONARIO, A EFECTOS DE LA EVALUACIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL, ASÍ COMO LOS CRITERIOS QUE SEAN PRECISOS PARA VALORAR LA TASA DE DESCUENTO	140
9.1	CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO	140
9.2	CANON FIJO	141
9.3	CANON VARIABLE	142
9.4	CONCLUSIÓN	142
10.	EXISTENCIA DE UNA POSIBLE AYUDA DE ESTADO Y COMPATIBILIDAD DE LA MISMA CON EL TRATADO DE FUNCIONAMIENTO DE LA UNIÓN EUROPEA, EN LOS CASOS EN QUE PARA LA VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN SE CONTEMPLAN AYUDAS A LA CONSTRUCCIÓN O EXPLOTACIÓN DE LA MISMA	144
10.1	ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD	149
11.	ESTRUCTURA DE RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS DE LA CONCESIÓN	153
11.1	RIESGOS URBANÍSTICOS.....	154
11.2	RIESGO LEGAL	154
11.3	RIESGOS FINANCIEROS	154
11.4	RIESGOS SOCIALES	155
11.5	RIESGOS DEL SUBSUELO	155
11.6	RIESGOS AMBIENTALES.....	156
11.7	RIESGOS DE DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN Y VICIOS OCULTOS.....	157

11.8	RIESGOS DE DEMORAS	157
11.9	RIESGOS DE PROYECTO	158
11.10	RIESGO DE DEMANDA	159
11.11	RIESGO DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES	159
11.12	RIESGO DE VARIACIÓN DE COSTES DE EXPLOTACIÓN	161
12.	CONCLUSIONES	162
13.	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	165
14.	BIBLIOGRAFÍA	166
	ANEXO I - CÁLCULOS CASO BASE	169
	ANEXO II - PLANOS DISTRIBUCIÓN PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	177

1. INTRODUCCIÓN

El Instituto de Turismo de España, en adelante TURESPAÑA, es un organismo público adscrito al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo a través de la Secretaría de Estado de Turismo. TURESPAÑA se propone rehabilitar el llamado Palacio de Congresos de Madrid situado en el Paseo de la Castellana, para que se retomen sus actividades paralizadas desde el año 2012 debido a la situación de sus instalaciones, y para que posteriormente se explote bajo el régimen de un contrato de concesión de obras acorde al artículo 14 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en adelante, LCSP.

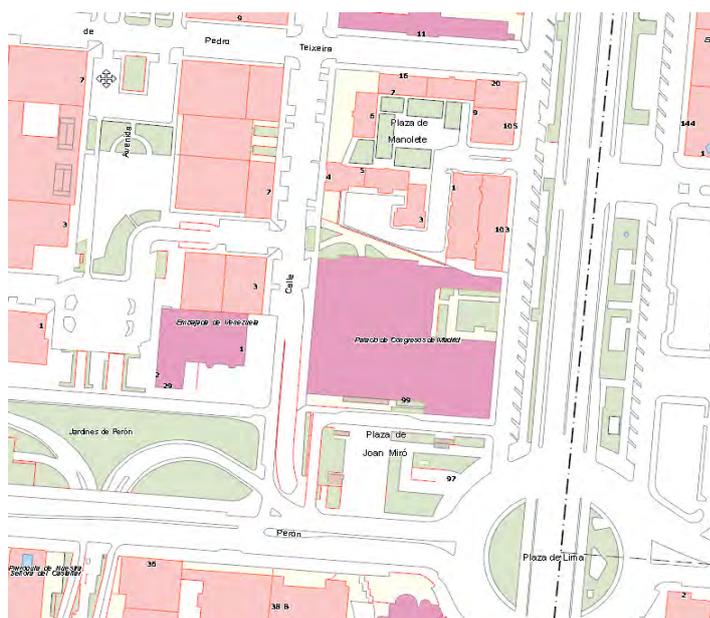
Para la realización de estos trabajos, de acuerdo con el informe del Servicio Jurídico del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo de 29 de marzo de 2015, se ha optado por la concesión de obras.

Es por ello que, en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 247 de la LCSP, es necesaria la redacción de un Estudio de Viabilidad de la Obra.

1.1 ANTECEDENTES

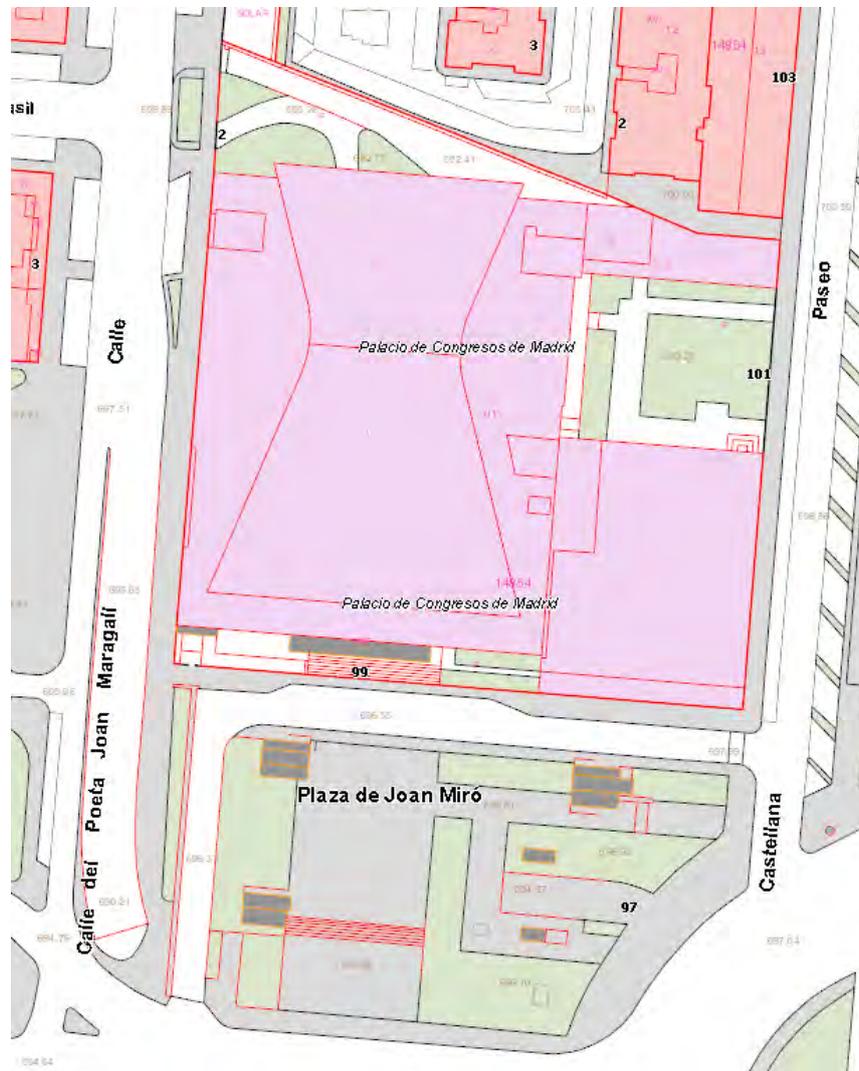
El Palacio de Congresos de Madrid se construyó en el periodo 1964-1970, según proyecto del arquitecto Pablo Pintado y Riba y se inauguró en junio de 1970.

El conjunto de edificios del Palacio está construido en la parcela delimitada por las siguientes calles: al este con el Paseo de la Castellana a la altura del número 99, al sur con la Plaza de Joan Miró en su totalidad, al oeste con la Calle del Poeta Maragall a la altura del número 1, y al norte con la Plaza de Manolete.



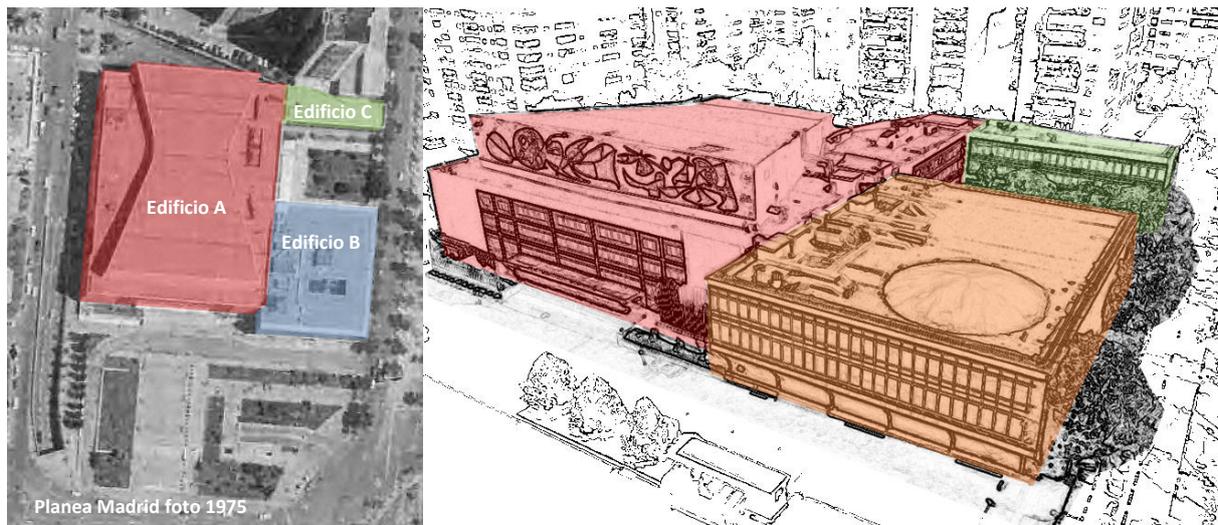
Cartografía municipal 2013 visualizador de urbanismo del Ayuntamiento de Madrid

El conjunto se compone de tres edificios y un aparcamiento subterráneo debajo de la plaza Joan Miró, teniendo una edificabilidad, descontando la superficie no computable, de 39.812,36 m².



Cartografía municipal 2013 visualizador de urbanismo del Ayuntamiento de Madrid

El edificio principal (edificio A) tiene 6 plantas y coronación a 22 m. y contiene como elementos principales el vestíbulo de acceso y los dos auditorios. El edificio secundario o cuerpo sureste (edificio B), esquina al Paseo de la Castellana con la Plaza Joan Miró, tiene 3 plantas y coronación a 12,60 m. El edificio C o cuerpo noreste (oficinas de administración del Palacio en el lateral del Paseo de la Castellana) tiene 3 plantas.



En 1980 se instaló en el frontispicio de la fachada principal el mural cerámico diseñado por Joan Miró.



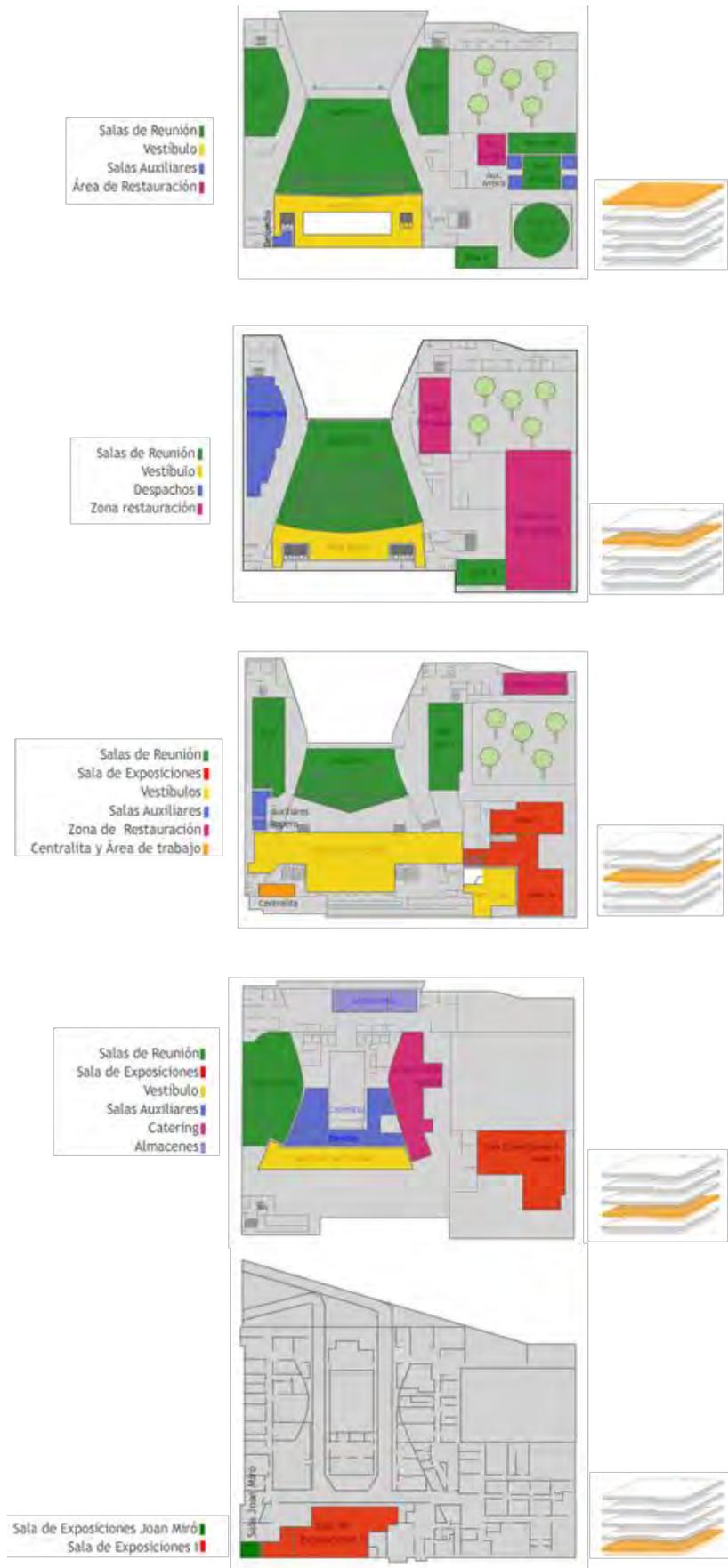
Fotografía del mural cerámico diseñado por Joan Miró

Por otra parte, con motivo de la Presidencia de la Unión Europea para el primer semestre del 1988, se ejecuta una intervención significativa consistente en la remodelación parcial y rehabilitación del edificio. Dichas obras afectaron fundamentalmente al vestíbulo principal y a la planta segunda del denominado edificio B.

El 15 de marzo de 1995, se produjo un grave incendio que causó el derrumbamiento de uno de los auditorios, el auditorio B y de determinadas dependencias ubicadas en la fachada norte.

Como consecuencia del siniestro, se acometen las obras imprescindibles para permitir el funcionamiento del resto del edificio no siniestrado. Se llevaron a cabo actuaciones parciales de demolición y desescombro y el cerramiento provisional y acondicionamiento del auditorio no incendiado, sin acometer la reconstrucción del auditorio incendiado ni la del resto de los espacios afectados, zona que en la actualidad sigue diáfana y sin uso. Así de los 39.812,36 m² del edificio original, aproximadamente 33.000 m² volvieron a estar en uso y 6.000 m² corresponden a la zona siniestrada.

El edificio del aparcamiento subterráneo, que no fue afectado por el incendio de 1995, continuó en uso. Entre los años 2001 y 2004 se puso de manifiesto la existencia de deficiencias y desperfectos varios en el aparcamiento, por lo que se realizaron las obras necesarias y la adaptación a la normativa. Las distintas actuaciones finalizaron en 2009 por lo que el aparcamiento está actualmente en funcionamiento, siendo explotado directamente por Turespaña.



Distribución de espacios por planta. Fuente: www.palaciocongresosmadrid Año 2009

En 2012 se requirió un informe técnico para conocer el estado del inmueble, y éste concluyó que el mismo no cumplía la normativa vigente y que, por tanto, no garantizaba la seguridad de las personas y de los bienes.

Como consecuencia de todo lo anterior se decidió la suspensión inmediata de las actividades del Palacio de Congresos de Madrid mediante la Resolución de la Presidencia del Instituto de Turismo de España de 21 de diciembre de 2012 por la cual se suspendían temporalmente las actividades comerciales del Palacio de Congresos de Madrid. Las obras necesarias para el cumplimiento de la normativa eran de tal envergadura que precisaban una inversión que Turespaña no estaba en condiciones de acometer, por lo que la suspensión temporal se convirtió en indefinida hasta que no se cumpliesen las normas de seguridad, mediante otra resolución de 10 de octubre de 2013.

Se considera que la manera idónea de acometer la inversión necesaria para devolver al edificio las condiciones de seguridad necesarias y cumplir la normativa vigente, es a través de la gestión de la actividad por un operador privado que pudiera realizar dicha inversión como parte del contrato de concesión pertinente.

Turespaña ha decidido llevar a cabo una licitación de la concesión a terceros de la gestión del Palacio de Congresos de Madrid en condiciones de igualdad y libre concurrencia por lo que solicitó informe a la Abogacía del Estado del entonces Ministerio de Industria, Energía y Turismo. En dicho informe de 29 de marzo de 2015 se consideró que la figura más adecuada era la de concesión de obra pública. Posteriormente la LCSP se reformó en 2017 para adaptarse a varias Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo, pasando este contrato a denominarse simplemente “contrato de concesión de obra”.

Asimismo, el 18 de junio 2015 Turespaña encargó a Tecnologías y Servicios Agrarios, S.A., S.M.E., M.P. (en adelante Tragsatec) la realización del estudio de viabilidad para la rehabilitación y explotación del Palacio de Congresos de Madrid en régimen de contrato de concesión de obra pública. Con carácter previo, se había aprobado por el Ayuntamiento de Madrid, el Plan Especial para el Palacio de Congresos de Madrid, con tres objetivos: recalificar el inmueble como Equipamiento Cultural Singular, fijar el régimen de compatibilidad de usos -superando para usos terciarios el límite del 25% sobre el total- y establecer el régimen de obras.

El estudio de viabilidad entregado estableció los posibles usos para el Palacio de Congresos de Madrid:

- Actividad de congresos y convenciones
- Actividad hotelera
- Actividad comercial-ocio

Finalmente, el Acuerdo del Ayuntamiento de Madrid de 28 de abril de 2015, que aprueba el Plan Especial para el Palacio de Congresos de Madrid fue impugnado ante la Jurisdicción Contencioso-

Administrativa y anulado parcialmente mediante sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que estimó en parte las pretensiones de los recurrentes, aunque mantuvo el volumen edificable consolidado.

Se plantea ahora la reapertura del Palacio como recinto de congresos y exposiciones mediante un contrato de concesión de obras y posterior explotación de su actividad.

Para ello, es preciso llevar a cabo un nuevo estudio de viabilidad previo a la realización de un contrato de concesión de obras conforme al artículo 247 de la LCSP. Además, es preciso analizar dicha viabilidad teniendo en cuenta que el edificio albergará también a la Organización Mundial del Turismo (en adelante OMT), única agencia especializada del sistema de Naciones Unidas con sede en España.

De acuerdo con lo anterior, el objeto de este informe es la adaptación del estudio de viabilidad para la rehabilitación y explotación en régimen de concesión de obras, del Palacio de Congresos de Madrid, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 247 de la LCSP.

El estudio de viabilidad contendrá todos los puntos descritos en el apartado 2 del citado artículo, no incluyendo actividades de apoyo en el trámite de Información Pública.

Es objeto de este estudio de viabilidad la parcela catastral 1485401VK4718E0001DB, finca registral 34711 y la parcela catastral 1485414VK4718E0001AB, finca registral 37969.

1.2 OBJETIVOS DEL ESTUDIO

Proporcionar a la administración contratante o concedente y a la iniciativa privada potencialmente interesada en participar en el proceso de licitación que se origine, una visión general de los aspectos técnicos, económicos y financieros más significativos del proyecto de concesión de obras de rehabilitación del Palacio de Congresos de Madrid.

De manera pormenorizada, comprende los siguientes objetivos:

- Conocimiento y determinación de las condiciones de viabilidad del modelo de concesión propuesto para la materialización y explotación de la obra pública.
- Estimación de las necesidades de financiación privada.
- Garantía de la orientación al mercado.
- Transferencia adecuada de los riesgos del proyecto hacia la iniciativa privada atendiendo a dos criterios fundamentalmente: riesgo de construcción y de explotación.
- Elaboración del modelo de viabilidad económico-financiera del proyecto que comprende los siguientes elementos:
 - Confección de los estados financieros del año tipo: Cuentas de ingresos y gastos y Estados de Flujos de Caja.

- Determinación de necesidades de financiación y capacidad de endeudamiento. La estimación de inversiones y de los flujos de caja antes de financiación determinarán las necesidades de recursos del proyecto.
- Cálculo de los indicadores esenciales del proyecto y estimación de rentabilidades: TIR (tasa interna de retorno) del proyecto, VAN (valor actual neto) del proyecto sobre inversión inicial e IR (índice de rentabilidad del proyecto).
- Aportación de la mayor transparencia de cara a los posibles operadores privados.
- Proposición para el traslado, de todas estas consideraciones, a las futuras cláusulas administrativas y prescripciones técnicas, así como a los mecanismos de retribución, si los hubiera, que se definan en ellos.

1.3 CONTENIDO

La adaptación del Estudio de Viabilidad está orientada a analizar la viabilidad de la rehabilitación y posterior explotación en régimen de concesión de obras del Palacio de Congresos de Madrid, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 247 de la LCSP. El estudio contendrá, al menos, los datos, análisis, informes o estudios establecidos en el citado artículo, tal como se concreta a continuación:

a) Finalidad y justificación de las obras, así como definición de sus características esenciales.

b) Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales, con indicación de los niveles de calidad que resulta necesario cumplir, la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como las variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.

c) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.

d) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.

e) Estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.

f) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.

g) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras.

h) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con la justificación, asimismo, de la procedencia de esta.

i) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

j) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.

k) Existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma.

1.4 OBJETIVOS DEL FUTURO CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS

De manera general, se incluyen a continuación los principales objetivos del futuro contrato de concesión para la rehabilitación del Palacio de Congresos de Madrid.

- Posibilitar la financiación privada y fuera de balance de la rehabilitación de la infraestructura evitando su impacto en las cuentas públicas de la Administración del Estado
- Asegurar una conservación y explotación adecuadas durante el periodo concesional, al transferir de forma mayoritaria los riesgos de construcción y explotación (disponibilidad) a la iniciativa privada a cambio de un canon por prestación de servicio, en aras de la eficiencia económica y la creación de valor para la Administración
- Mejorar el rendimiento de los recursos públicos, gracias a la eficiencia que supone el aprovechamiento del sector privado en el desarrollo, construcción y gestión de infraestructuras a largo plazo, y en las relaciones con el mercado financiero
- Adelantar la ejecución y posterior explotación del Palacio, anticipando así los beneficios directos e indirectos asociados a la misma, evitando a la Administración Pública la ingente inversión necesaria para revitalizar el Palacio y su adaptación a la normativa vigente, asegurando la viabilidad económica del proyecto

1.5 INFORMACIÓN UTILIZADA

El análisis de viabilidad económico-financiera se ha realizado sobre la base de la siguiente información:

- Análisis y estudio de situación del cumplimiento de la normativa básica en materia de seguridad y autoprotección del Palacio de Congresos de Madrid, redactado por Grahen Ingenieros, S.L.
- Palacio de Congresos de Madrid: Asistencia técnica para la redacción de un estudio para la modernización y adaptación a la normativa vigente y estimación económica, redactado por Prointec

- Memoria Técnica sobre la redacción de un Estudio de Viabilidad para la rehabilitación y explotación en régimen de concesión del Palacio de Congresos de Madrid (Turespaña)
- Plan Especial para el inmueble ubicado en Madrid, Paseo de la Castellana, 97-99, Palacio de Congresos de Madrid
- Informe del Servicio Jurídico del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo de 29 de marzo de 2015
- Sentencia 675/2016 de 3 de octubre de 2016 del TSJ de Madrid
- RESUMEN: Plan Especial para el Palacio de Congresos de Madrid sito en la Plaza de la Castellana nº 97 y 99: Impugnación indirecta de Estudio de Detalle. Desviación procesal. Desviación de poder. Catalogación de edificios. Ius variandi.
- Extracto de informe sobre la propuesta de remodelación del Edificio B del Palacio de Congresos de Madrid para Sede de la Organización Mundial del Turismo
- Planos de planta en formato CAD
- La Sede de la OMT y Casa de Naciones Unidas en España: Requerimientos Técnicos (ISDEFE)

2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES

Dado el régimen de protección del edificio y el tipo de obras/grado de intervención que regula el Estudio de Detalle, se ha establecido una estrategia de ejecución, tanto por la profundidad y complejidad de cada tipo de obra como por el orden y simultaneidad de los trabajos, que se explica en los siguientes apartados.

Asimismo, como factores decisivos, tanto en el orden de ejecución como en el coste asociado, figura la adaptación a Normativa de las actuales instalaciones del Palacio, así como la distribución y dimensiones de cada elemento del programa. Para ello, se han tenido en cuenta las consideraciones que se reflejan en los siguientes informes:

- Análisis y estudio de situación del cumplimiento de la normativa básica en materia de seguridad y autoprotección del Palacio de Congresos de Madrid, redactado por Grahen Ingenieros, S.L.
- Palacio de Congresos de Madrid: Asistencia técnica para la redacción de un estudio para la modernización y adaptación a la normativa vigente y estimación económica, redactado por Prointec

PROCESO DE EJECUCIÓN DE OBRA

- i. La ejecución de la obra se estructura en una fase principal.
- ii. La obra se acomete desde dos frentes que se pueden iniciar simultáneamente:
 - a. La reconstrucción de la zona siniestrada (zonas noroeste, noreste y suroeste) y las superficies bajo rasante (todas las zonas), se lleva a cabo desde el patio existente con acceso desde el Paseo de la Castellana (zona noreste).
 - b. La rehabilitación del edificio principal de congresos en sus plantas sobre rasante (zona suroeste), se acomete desde el acceso más próximo a la esquina suroeste y desde la calle Del Poeta Joan Maragall.
- iii. Desde el patio de la zona noreste se iniciará:
 - a. La demolición parcial del edificio de convenciones y exposiciones (zona sureste), conservando las fachadas del mismo a la Plaza de Joan Miró y al Paseo de la Castellana. La demolición alcanzará el nivel de sótano -1 y se abrirá paso desde la excavación al mismo nivel bajo el Palacio.
 - b. La demolición de las plantas bajo rasante de la zona siniestrada (zona noroeste) de cara a reconfigurar la cimentación para la reconstrucción de esa parte del edificio. De este modo se tendrá un acceso adicional a las plantas bajo rasante en zona suroeste, para su remodelación y adaptación a los nuevos usos.

- iv. Se acometerá simultáneamente la demolición de los elementos de arquitectura e instalaciones que incumplen código técnico en la zona suroeste. Esta demolición, por ser controlada dentro de espacio protegido, tendrá una duración similar a la que se realiza en las zonas sureste y noroeste, lo que permite coordinar el inicio de los trabajos de construcción.
- v. A continuación de las demoliciones se acometerá la reconstrucción de las plantas bajo rasante demolidas al objeto de tener una plataforma de trabajo a rasante en toda la obra.
- vi. Con la obra hasta nivel sobre rasante, se iniciarán de forma continuada hasta su finalización todos los trabajos de construcción en zonas noreste, suroeste y sureste, manteniendo la zona noreste como zona de acceso y gestión de obra.
- vii. Finalizadas las tres zonas anteriores, se procederá a la recuperación de la zona noreste en los usos de zona ajardinada, cafetería y zona de gerencia definidos.

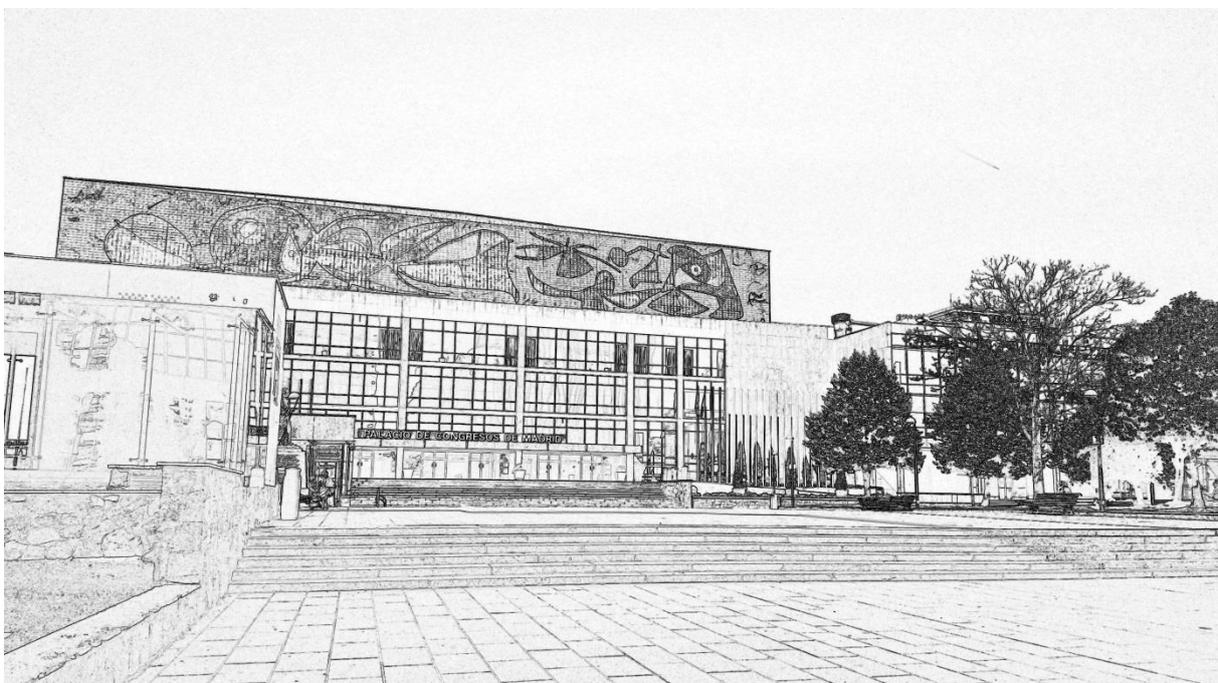
La duración total de las obras se estima en 36 meses.

UNIDADES DE EJECUCIÓN

En la estimación de valores de construcción se han considerado las siguientes unidades de ejecución globales:

1. Remodelación completa de las plantas sótano -1 y semisótano bajo el edificio principal de congresos (zonas noroeste y suroeste) y adecuación de su arquitectura e instalaciones al Código Técnico de la Edificación, según informes técnicos de las empresas Grahen Ingenieros, S.L. y Prointec, así como el desarrollo de un aparcamiento.
2. Demolición de las plantas sótano -1 y semisótano, bajo el edificio de convenciones y exposiciones (zona sureste), por la necesidad de ejecución de ampliación de parking, y posterior construcción como parte del edificio adaptada a los usos de programa asignados. No se considera la ejecución de niveles inferiores a la planta sótano -1, por lo que la excavación se supedita a conseguir el fondo de trabajo y apoyo de la nueva cimentación necesaria.
3. Restauración de los elementos de arquitectura e instalaciones de los elementos y espacios protegidos en el edificio de congresos (plantas 1 a 4 de la zona suroeste) para adecuación a Código Técnico, según informes técnicos de las empresas Grahen Ingenieros, S.L. y Prointec. Las modificaciones se limitarán a la adaptación normativa, manteniendo configuración, superficies, volumetría y acabados originales.

4. Demolición de las plantas 1 y 2 del edificio de exposiciones y convenciones (zona sureste), para su posterior construcción como parte del nuevo edificio adaptada a los usos de programa asignados. Considera el mantenimiento en configuración y volumetría de las fachadas originales del edificio de convenciones existente a la plaza Joan Miró y Paseo de la Castellana.
5. Reconstrucción de la zona siniestrada en 1995 en el edificio de congresos (zona noroeste) manteniendo volumetría original, adaptada en su configuración interior a los parámetros de edificabilidad permitidos y a los nuevos usos de programa asignados.
6. Remodelación de la plaza Joan Miró sobre la avenida General Perón, para su adaptación a las necesidades de acceso y conexión con la ciudad generadas por el programa de desarrollo definido.
7. Restauración y consolidación en su ubicación actual del mural cerámico existente en la fachada principal sobre la plaza Joan Miró.
8. Demolición parcial de la zona noreste (patio y zona de cafetería y oficinas de gerencia del Palacio) para su uso como zona de acceso, logística y gestión de obras, para su posterior reconstrucción en configuración, superficie y volumetría permitidos y adaptados a los nuevos usos de programa asignados. La necesidad de una demolición total se determinará en función del proyecto definitivo redactado.



3. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES. NIVELES DE CALIDAD. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA. IMPACTO DE LA CONCESIÓN EN LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

Tal y como se menciona en la Introducción de este estudio de viabilidad (Punto 1.), Turespaña estima que el recurso al contrato de concesión de obras como fórmula de colaboración público-privada debe configurarse como un instrumento que permita compatibilizar el impulso al desarrollo económico y social por parte del sector público, con la necesaria austeridad de las cuentas de las Administraciones Públicas, determinada por el Pacto de Estabilidad y Crecimiento, de obligado cumplimiento por parte de los Estados Miembros de la Unión Europea, así como por la Ley General de Estabilidad Presupuestaria en el contexto estatal.

La mejora en la gestión que se puede atribuir a los usos e iniciativa privada y a la gestión continuada e integral de la infraestructura, incentivadas ambas por la efectiva y mayoritaria transferencia de riesgos y recompensas al concesionario, constituye una de las características básicas del esquema de concesión que se pretende impulsar para el desarrollo del Contrato.

Se considera que la gestión del palacio de Congresos de Madrid sobre la base de un contrato a largo plazo, que unido a la transferencia de riesgos y responsabilidades a la iniciativa privada conllevará una mayor eficiencia en la construcción, explotación y mantenimiento del Palacio. Esta mayor eficiencia redundará en menores costes (de inversión, explotación, etc.) que compensarán el sobrecoste originado por los capitales ajenos que financiarán la reconstrucción y puesta en funcionamiento del Palacio, produciéndose de esta manera un efecto de creación de valor para la Administración.

Es importante subrayar que las fórmulas de colaboración público-privada, y en concreto la figura de concesión de obras, requiere que los riesgos y beneficios inherentes al Contrato estén transferidos en su mayoría al sector privado, para evitar que la concesión pierda su propia naturaleza, derivando en un mero arrendamiento financiero, con el consiguiente deterioro de la relación calidad-precio y la consideración del endeudamiento del concesionario como consolidable en las cuentas públicas.

La experiencia acumulada evidencia múltiples ventajas derivadas de este modelo concesional, tanto desde el punto de vista de la eficiencia presupuestaria para la Administración, como desde la perspectiva de la eficiencia y la calidad en la gestión de la infraestructura percibidos por los usuarios.

4. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN

Este apartado se ha estructurado desde el conocimiento de los mercados de Congresos y sus tendencias, tanto internacionales como nacionales, para justificar la necesidad y viabilidad desde el punto de vista de la demanda de la realización de las obras de rehabilitación y posterior explotación del Palacio de Congresos de Madrid.

A continuación, se muestra la situación económica nacional, destacando el cambio de tendencia y, en particular, la situación económica de la Comunidad de Madrid y la zona de influencia del inmueble.

Se incluye una descripción del distrito en el que se sitúa el Palacio para centrar el contenido en el nivel de equipamientos en las proximidades del Palacio, haciendo hincapié en lo singular de la misma y en su alto nivel de equipamientos.

Finalmente, se indican los factores que, se considera que tendrán incidencia económica y social relevante a partir de la obra a realizar, en el área de influencia del Palacio.

4.1 MERCADO DE CONGRESOS

El mercado de los eventos corporativos es muy dependiente de la economía de cada país. En 2019, los expertos del sector auguran un incremento relativo del negocio debido a la mejora de la economía, particularmente para los Estados Unidos, China y los países en desarrollo. Por lo que respecta a Europa, los países del norte aparecen en una mejor posición que los países del sur.

Además de por la economía, el desarrollo del sector de los eventos corporativos se ve muy afectado por eventos políticos, como la incertidumbre creada a partir del BREXIT.

A nivel global, los equipos comerciales y de marketing de espacios de congresos, agencias de apoyo en desarrollo de congresos y otros agentes de eventos, identifican los siguientes segmentos de mercado como críticos, no solamente como demandantes de espacios de congresos, sino también como fuente de patrocinios:

- El sector Bancario/Financiero
- El sector de la tecnología de comunicación y de información
- El sector automóvil
- El sector farmacéutico
- El sector de la ingeniería y construcción

Bancario/Financiero

Mientras que 2018 representa el décimo aniversario de la crisis financiera global, la industria financiera ha recuperado su salud y el estado de ánimo de los banqueros a nivel global. No obstante, cabe ser prudentes en la evolución del sector financiero

En cuanto al comportamiento del sector, la mayoría de los informes sobre el sector predicen un crecimiento robusto. Por ejemplo, Oliver Wyman, en su informe *'The State of the Financial Services Industry Report'*, mide el tamaño de este sector a través de la valoración de las 50 mayores compañías, y el resultado de su análisis es: Banca 4,3 trillones de USD, Aseguradoras 1,9 trillones de USD, compañías Fintech 1 trillón de USD.

Tecnología de comunicación y de información

El gasto en TI se espera alcance los 3,8 trillones de USD en 2019, según la consultora Gartner, creciendo un 3,2% sobre 2018. La mayor parte de este crecimiento se atribuye al software empresarial y a servicios de TI, que continuarán creciendo de manera robusta. Entre tanto, los servicios de comunicaciones continúan acumulando la mayor parte de las ventas. Las ventas de software crecerán un 8,5% de 2018 a 2019, y otro 8,2% en 2020, hasta un total de 466 mil millones de USD, mientras que los servicios de TI también crecerán con un crecimiento interanual del 4,7% en 2019.

Este ha sido un sector crucial para congresos y eventos durante la última década. Algunos de las compañías con un mayor gasto en eventos y congresos han sido Facebook, LinkedIn, Google o Cisco.

Distintas asociaciones globales del sector de congresos y eventos han identificado el sector de TI junto al sector Fintech como sectores que tienen una mayor correlación con la tendencia en crecimiento en congresos y eventos. Asimismo, esta tendencia se ve impulsada por Internet, blockchain y la tecnología 5G, que mejorará el impacto en este sector en 2019.

El sector automóvil

En 2017 se constató la ruptura conceptual provocada por la aparición de nuevos productos y sistemas: conducción autónoma, vehículos eléctricos, la digitalización y la convergencia entre las necesidades de movilidad de las personas y de mercancías y suministros.

En 2018 estos cambios se han acentuado: la convergencia entre nuevas tecnologías y la nueva industria en el sector del automóvil ha creado nuevas oportunidades de negocio.

La última edición del Informe Global de Automoción, de la consultora KPMG, dibuja un escenario en el que todo está abierto y que obligará a las empresas del sector a aumentar sus inversiones para desarrollar los nuevos sistemas de propulsión electrificados, mientras establecen nuevas estrategias ante la creciente demanda en materia de conectividad y digitalización.

El Mercado global del automóvil se prevé que experimentará un estancamiento en las ventas de automóviles durante 2019. El cierre de 2018 muestra unas cifras importantes en términos de unidades vendidas. En el caso de los automóviles y vehículos comerciales ligeros, China vendió 28,08 millones de unidades, Estados Unidos 20,86 millones y Europa 22,7 millones.

Ha habido muchos eventos importantes globales relacionados con la industria del automóvil, debido a que se hace necesario mostrar al mercado los nuevos productos. El sector de congresos y eventos será uno de los mayores beneficiarios de los cambios en el sector automoción, capitalizando los lanzamientos de nuevos productos, el incremento de las necesidades de comunicación y también la creación de nuevas compañías vinculadas a la creciente relación entre el automóvil y la industria de TI.

El sector farmacéutico

Este es un sector que, históricamente, se ha caracterizado por ser de gran tamaño y muy estable. En 2022 el mercado farmacéutico español podría alcanzar los 17.400 millones de euros, según estima la consultora internacional Evaluate Pharma en su último informe de previsión de mercado centrado en Europa. De esta forma, España ocupará el quinto puesto en cuanto a tamaño de mercado, detrás del británico que, para esta fecha, alcanzará los 27.500 millones de euros. Alemania liderará el sector con un mercado total de 43.400 millones de euros, seguido de Francia por 29.800 millones de euros e Italia con 28.700 millones de euros.

Sin embargo, la industria farmacéutica tiene un impacto diferente en el sector de los eventos corporativos en comparación con los otros sectores analizados. La organización de eventos no depende de la salud del sector, sino del marketing de los nuevos fármacos que aparecen cada año. Según un informe de KPMG, la inversión en investigación para nuevos fármacos está creciendo, una buena perspectiva para el sector de los eventos. Hoy en día, la demanda para nuevos fármacos ocurre más en los países en desarrollo que en los mercados maduros, donde las organizaciones públicas intentan bajar el déficit debido a los costes de seguro médicos universales.

En este sentido, la aparición de nuevos fármacos supondrá un gran impulso a la inversión en marketing y, por tanto, implicará un mayor gasto en congresos y eventos.

El sector de la Construcción

Este es un sector crítico para el mercado de congresos y eventos, tanto a nivel de consumo de espacios como a nivel de infraestructuras (desarrollo y remodelación de espacios de congresos). El año 2018 acumulaba casi 30 meses de crecimiento significativo del sector, después de un periodo relativamente negativo.

Para el año 2019, el informe de diciembre de *Euler Hermes Construction de diciembre de 2018*, muestra una continuación del crecimiento del sector, con un crecimiento esperado del volumen de

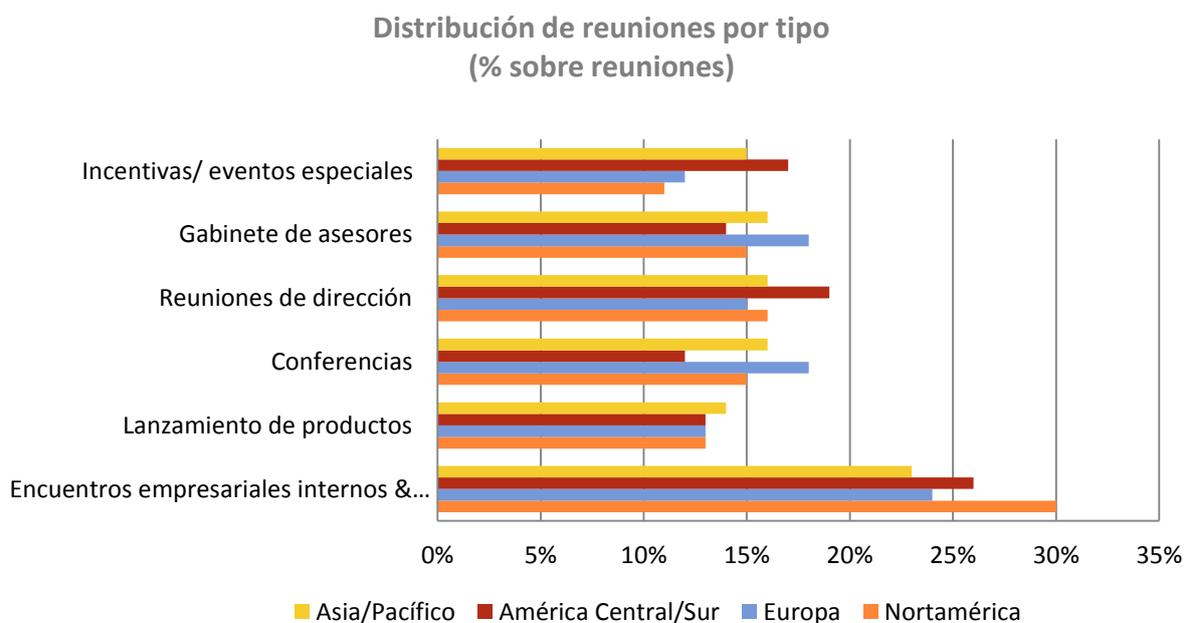
negocio del 3,0% en 2019, mientras que el crecimiento en 2017 y 2018 fue del 2,7% y 3,5% respectivamente.

El comportamiento del sector difiere en cada zona geográfica. Las compañías en Estados Unidos, Rusia, India y China se benefician de una fuerte demanda. Asimismo, aunque las economías maduras continúan liderando el sector, la brecha entre estas y las economías emergentes continúa estrechándose.

Finalmente, esta es una industria estrechamente vinculada al precio del petróleo y su destino estará ligado al comportamiento y estabilización del petróleo.

4.1.1 Análisis Macro

A continuación, se muestran los resultados de tipos de reuniones por zona geográfica.



Fuente: American Express, 2019 Global Meetings and Events Forecast

Distribución de reuniones por tipo (% sobre reuniones)				
	Norteamérica	Europa	América Central/Sur	Asia/Pacífico
Encuentros empresariales internos & Formación	30%	24%	26%	23%
Lanzamiento de productos	13%	13%	13%	14%
Conferencias	15%	18%	12%	16%
Reuniones de dirección	16%	15%	19%	16%
Gabinete de asesores	15%	18%	14%	16%
Incentivos/ eventos especiales	11%	12%	17%	15%

Fuente: American Express, 2019 Global Meetings and Events Forecast

Tendencias de evolución de los números de reuniones

En el informe de American Express sobre las predicciones del sector de los eventos corporativos en 2019, los profesionales de la industria predicen una subida en todos los tipos de reuniones en Europa. Norteamérica es el continente con más perspectivas para 2019, con un incremento de 1,33% de las reuniones de gabinetes de asesores y de 1,23% de encuentros empresariales y formación.

Distribución de reuniones por tipo	Norteamérica	Europa	América Central/Sur	Asia/Pacífico
Encuentros empresariales internos & Formación	1,23%	0,64%	-0,09%	-0,79%
Lanzamiento de productos	1,19%	1,15%	-0,05%	0,52%
Conferencias	0,50%	0,65%	1,39%	0,56%
Reuniones de dirección	1,11%	0,92%	0,69%	-0,14%
Gabinete de asesores	1,33%	1,55%	1,93%	0,18%
Incentivos/ eventos especiales	0,86%	0,77%	1,77%	0,69%

Fuente: American Express, 2019 Global Meetings and Events Forecast

Dentro de Europa, los encuentros empresariales de carácter interno y formación siguen siendo los que representan el mayor número de reuniones, especialmente en UK, Francia y España (representan entre el 27% y 28% del total de reuniones). Alemania es la excepción, con mayor actividad en reuniones de gabinete de asesores (28%) frente a reuniones internas (16%).

El nivel de crecimiento en reuniones profesionales sigue fuerte, especialmente en Alemania y España, que representan los países con un mayor crecimiento esperado, tanto en número de reuniones como en número de participantes.

En una situación intermedia de crecimiento se encuentran UK, Polonia, Bélgica y Holanda, mientras que Francia presenta unas expectativas planas y, en determinado tipo de reuniones, con descensos moderados.

Alemania y España lideran el crecimiento de actividad de reuniones en Europa.

	Lanzamiento de productos		Gabinete de asesores	
	Nº Reuniones	Nº Participantes	Nº Reuniones	Nº Participantes
España	3,47%	3,06%	2,59%	1,72%
Alemania	4,00%	1,00%	1,89%	3,00%

Fuente: American Express, 2019 Global Meetings and Events Forecast

Los destinos favoritos para la organización de reuniones en Europa continúan siendo grandes ciudades, donde el 78% priorizan este tipo de localizaciones para organizar las reuniones, mientras que el 20% de los organizadores de reuniones prefieren ciudad de segundo rango para ello, especialmente para reuniones de menor tamaño.

Existe una tendencia a reducir la duración de los viajes para aumentar el tiempo de encuentros en reuniones. Este hecho beneficia a destinos como Hungría, Polonia y algunos países Bálticos, que están situados geográficamente cerca de países con mayor actividad y ofrecen gran calidad en el servicio a precios razonables.

La lista de los 10 destinos top en Europa permanece casi inalterable frente al último año. Madrid desbanca a París y se sitúa en el 5º puesto. Praga sale de lista desbancada por Lisboa.

Se observa preferencia por destinos con precios más ajustados que, a su vez, ofrezcan servicios de calidad.

La lista del top 10 en Europa queda como sigue (Fuente: Cvent, 2019):

1. London, England
2. Barcelona, Spain
3. Berlin, Germany
4. Amsterdam, Netherlands
5. Madrid, Spain
6. Paris, France

7. Frankfurt, Germany

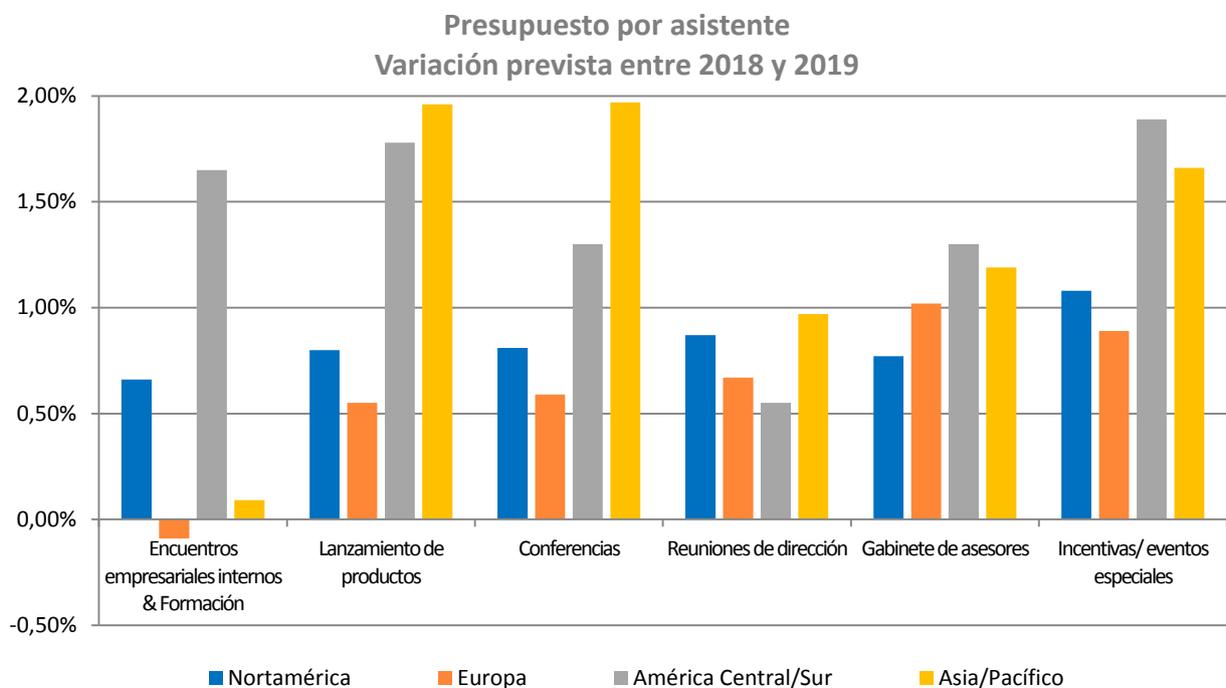
8. Rome, Italy

9. Munich, Germany

10. Lisbon, Portugal

Tendencia de los presupuestos de reuniones corporativas

Las predicciones de los profesionales del sector apuntan a la existencia de posibilidades de un incremento en el presupuesto para eventos en todas las categorías excepto reuniones internas (team building) y formación. Estos incrementos se espera sean mayores en Asia-Pacífico y América Central y Sur que en Europa y Estados Unidos.



Fuente: American Express, 2019 Global Meetings and Events Forecast

	Presupuesto por asistente Variación prevista (2018-2019)			
	Norteamérica	Europa	América Central/Sur	Asia/Pacífico
Encuentros empresariales internos & Formación	0,66%	-0,09%	1,65%	0,09%
Lanzamiento de productos	0,80%	0,55%	1,78%	1,96%
Conferencias	0,81%	0,59%	1,30%	1,97%
Reuniones de dirección	0,87%	0,67%	0,55%	0,97%
Gabinete de asesores	0,77%	1,02%	1,30%	1,19%
Incentivos/ eventos especiales	1,08%	0,89%	1,89%	1,66%

Fuente: American Express, 2019 Global Meetings and Events Forecast

El presupuesto por asistente en Europa oscila entre 1.000 USD para reuniones internas hasta 1.590 USD para incentivos y eventos especiales. De manera genérica, el presupuesto por asistente en Europa se situará entre 1.400 y 1.590 USD de media.

Estas cifras varían sensiblemente por países, conforme a los datos arrojados por el informe de American Express. Así, en España las previsiones son bastante optimistas acerca del crecimiento del presupuesto en los diferentes tipos de reuniones y eventos al igual que en Alemania y Polonia. En otros países, como Dinamarca y Francia, el presupuesto es menor que la media europea. En Suiza, Bélgica y Holanda el presupuesto se sitúa en la media europea.

Tipos de ciudades elegidas para los eventos corporativos

Las ciudades de mayor tamaño aparecen como las más importantes para los clientes en Europa. El 87,40% de los clientes elegirán ciudades grandes mientras que el 12,6% elegirán ciudades de segundo orden.

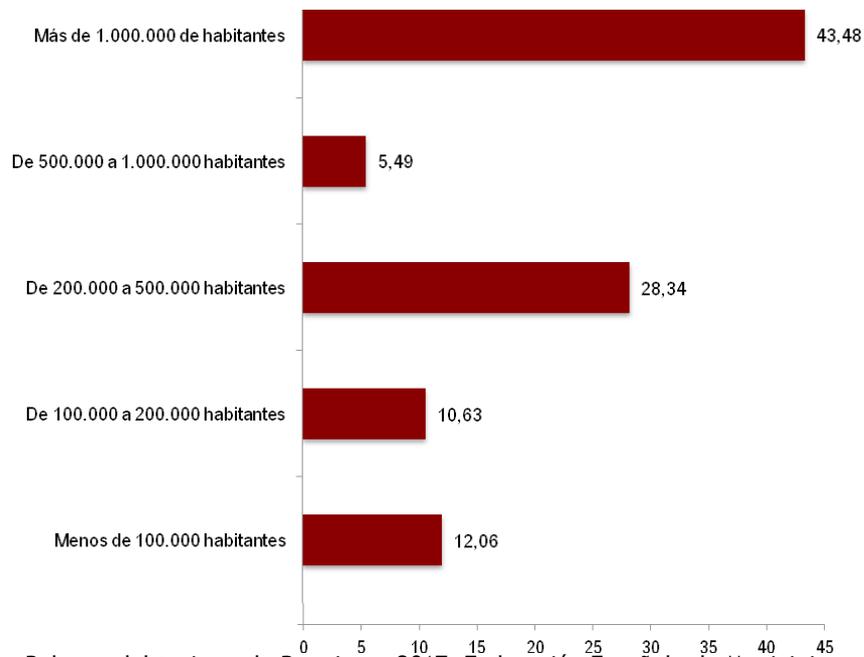
Ciudades como Madrid o Roma resultan muy atractivas hoy en día porque ofrecen precios bajos y ajustados a la demanda. Aunque otras capitales, como París o Bruselas, resultan todavía muy atractivas a pesar de que los clientes deben asumir mayores presupuestos para organizar eventos en estas ubicaciones.

4.1.2 Análisis Micro - España/Madrid

ANÁLISIS DE DEMANDA

En España, Madrid y Barcelona, son las únicas ciudades que cuentan con más de un millón de habitantes, y a su vez, son las que han acogido el mayor número de reuniones (congresos, convenciones y jornadas) a lo largo del 2017 (último año con datos disponibles a la fecha de redacción del presente informe), un 43,48% del total. No obstante, cabe resaltar que las ciudades de entre 200.000 y 500.000 representan el segundo grupo en importancia en relación a la capacidad

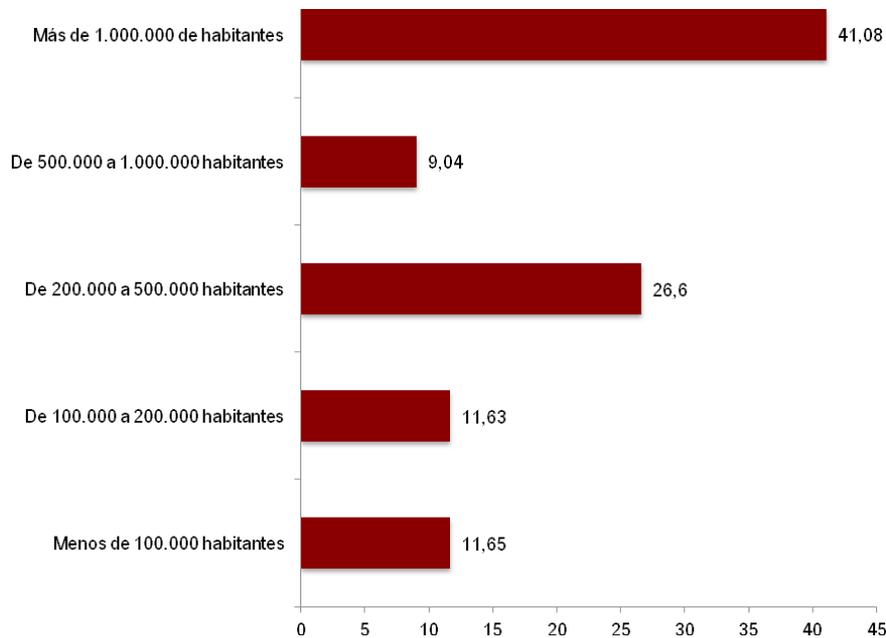
de atracción (el 28,34% de las reuniones). Por tanto, tal y como se puede apreciar en los gráficos, el tamaño poblacional de la ciudad no está ligado necesariamente a la capacidad de atraer mayor número de reuniones (datos sobre el número de población existente en los municipios extraídos del INE).



Fuente: Balance del turismo de Reuniones 2017. Federación Española de Municipios y Provincias

Se repite el mismo patrón con respecto a los participantes o delegados que han acudido a las reuniones, aunque en este caso, exceptuando los dos grupos de atracción mayoritarios (ciudades de más de un millón de habitantes y de entre 200.000 y 500.000), el resto se distribuye de manera uniforme.

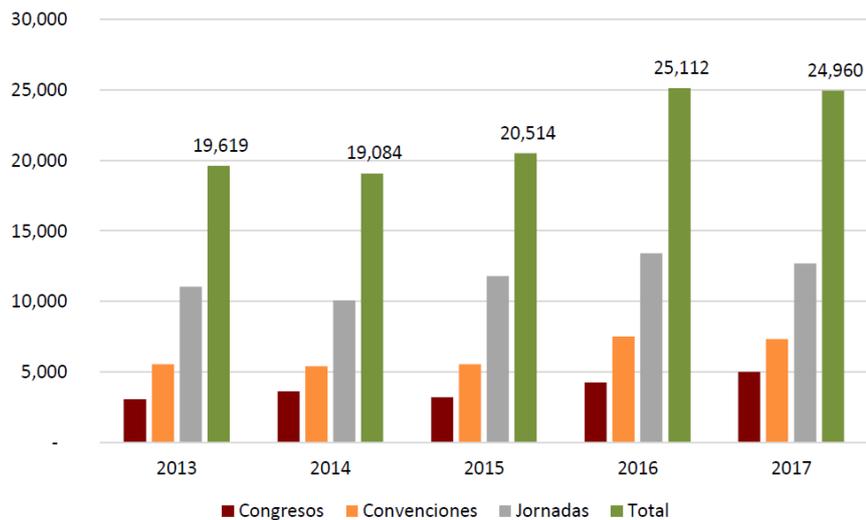
Se observa en el gráfico siguiente el número de participantes que acogen los diferentes destinos, en %.



Fuente: Balance del turismo de Reuniones 2017. Federación Española de Municipios y Provincias

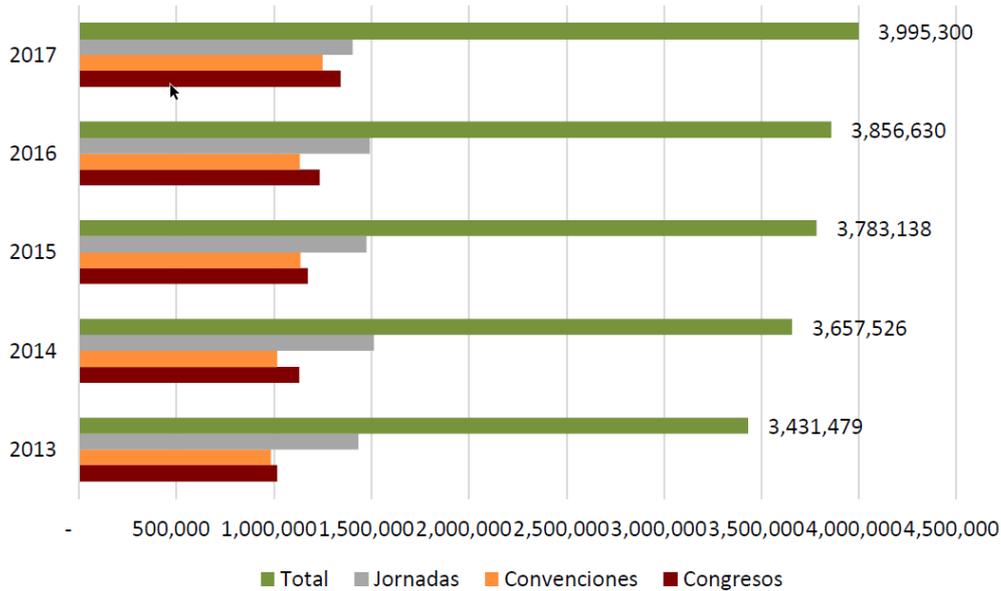
Evolución por tipo de reuniones

En el ejercicio 2017, se consolidó el crecimiento del número total de reuniones (congresos, convenciones y jornadas) celebradas en los destinos que aglutina el SCB (-0,61%). La tasa de variación se ha incrementado en un 27,22% desde el año al 2013.



Fuente: Balance del turismo de Reuniones 2017. Federación Española de Municipios y Provincias

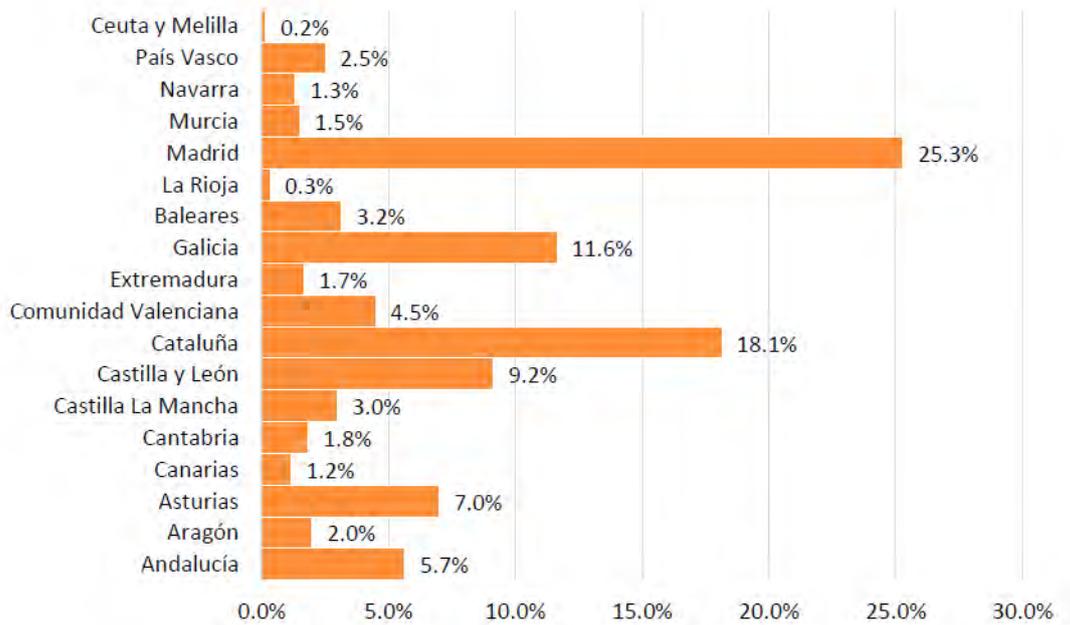
El número de participantes en las reuniones creció en 2017 en relación al año 2016 un 3,60% y la tasa de variación con respecto al año 2013 ha sido de un 16,43%. El cómputo global, tanto de reuniones como de participantes, muestra unos resultados positivos acerca de cómo está evolucionando el turismo de reuniones en España.



Fuente: Balance del turismo de Reuniones 2017. Federación Española de Municipios y Provincias

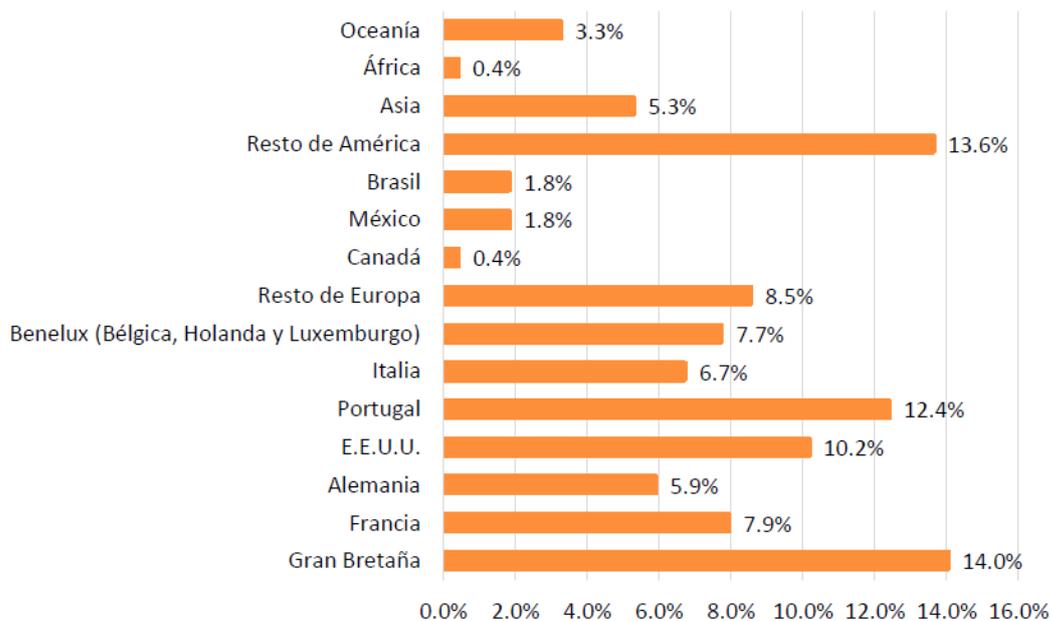
En el año 2017 se han registrado 3.995.300 participantes en las reuniones (congresos, convenciones y jornadas) celebradas en el territorio nacional. De todos ellos, el 73,1% son nacionales y el resto provienen del extranjero.

En el siguiente gráfico se muestra el origen de los participantes nacionales en las reuniones



Fuente: Balance del turismo de Reuniones 2017. Federación Española de Municipios y Provincias

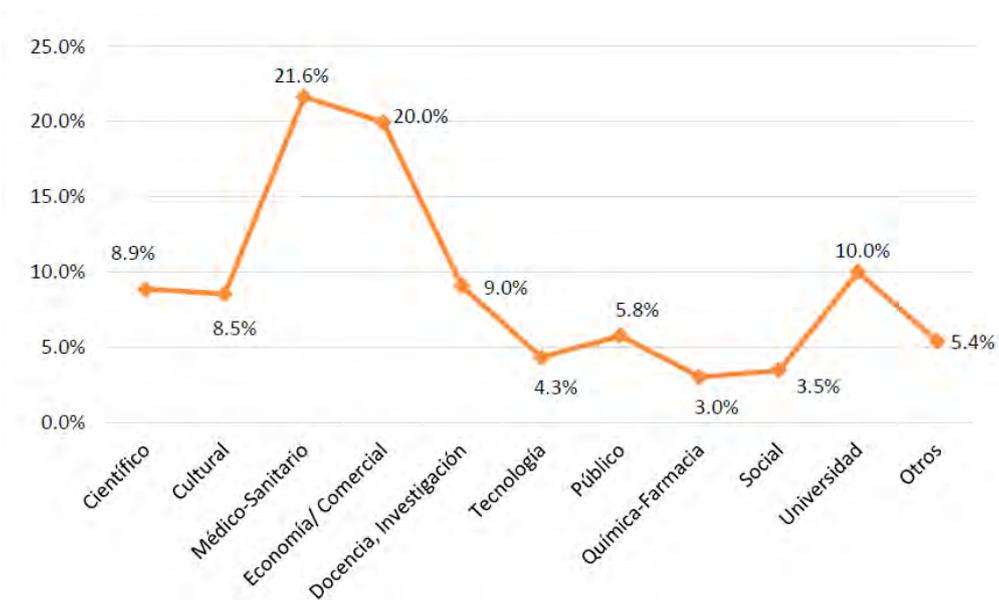
Con respecto al comportamiento de los mercados internacionales, se observa cómo los principales mercados emisores de turismo vacacional son también los principales mercados del turismo de reuniones: Gran Bretaña (14%), Portugal (12,4%), resto de Europa (8,5%), Francia (7,9%), Italia (6,7%) o Alemania (5,9%).



Fuente: Balance del turismo de Reuniones 2017. Federación Española de Municipios y Provincias

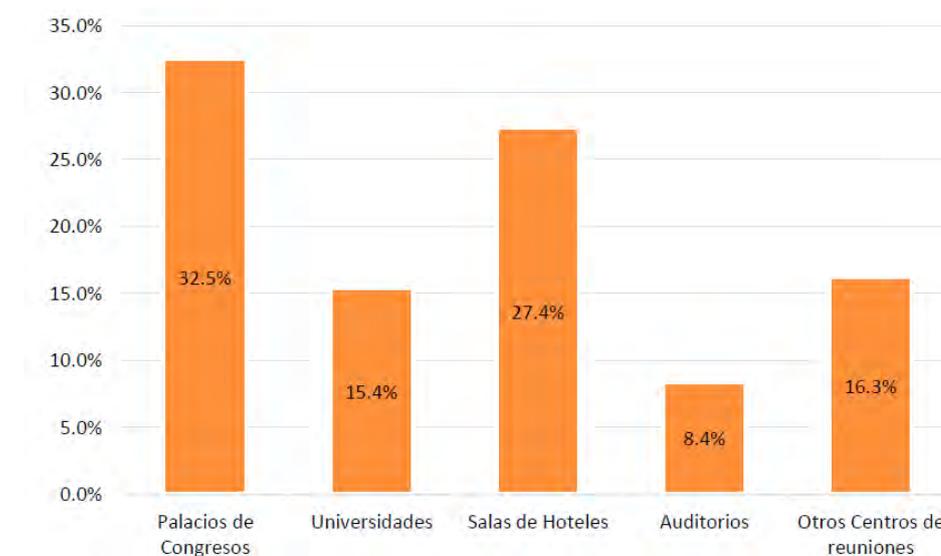
Estas cifras son bastante similares a las del año anterior, exceptuando Francia, que en el 2016 registró una entrada del 16,1% de los participantes.

Los sectores de actividad principales al que pertenecen las entidades convocantes de las reuniones son: el médico sanitario (22%), el económico-comercial (20%) y la universidad (10%). El patrón del 2017 es muy similar al que ya se siguió en el 2016.



Fuente: Balance del turismo de Reuniones 2017. Federación Española de Municipios y Provincias

El comportamiento en relación a las sedes donde se han celebrado las reuniones durante el 2017 no presenta cambios significativos en relación al año anterior. Tan sólo resaltar que durante el último año se incrementó un 3,7% el número de reuniones celebradas en palacios de congresos.



Fuente: Balance del turismo de Reuniones 2017. Federación Española de Municipios y Provincias

ANÁLISIS DE OFERTA - COMPETENCIA

Los palacios de congresos en España y Madrid

La Asociación de Palacios de Congresos de España, en adelante APCE, cuenta con 36 centros de congresos. De estos, 34 están localizados en la península y 2 en las Islas Canarias.



Fuente: Google maps

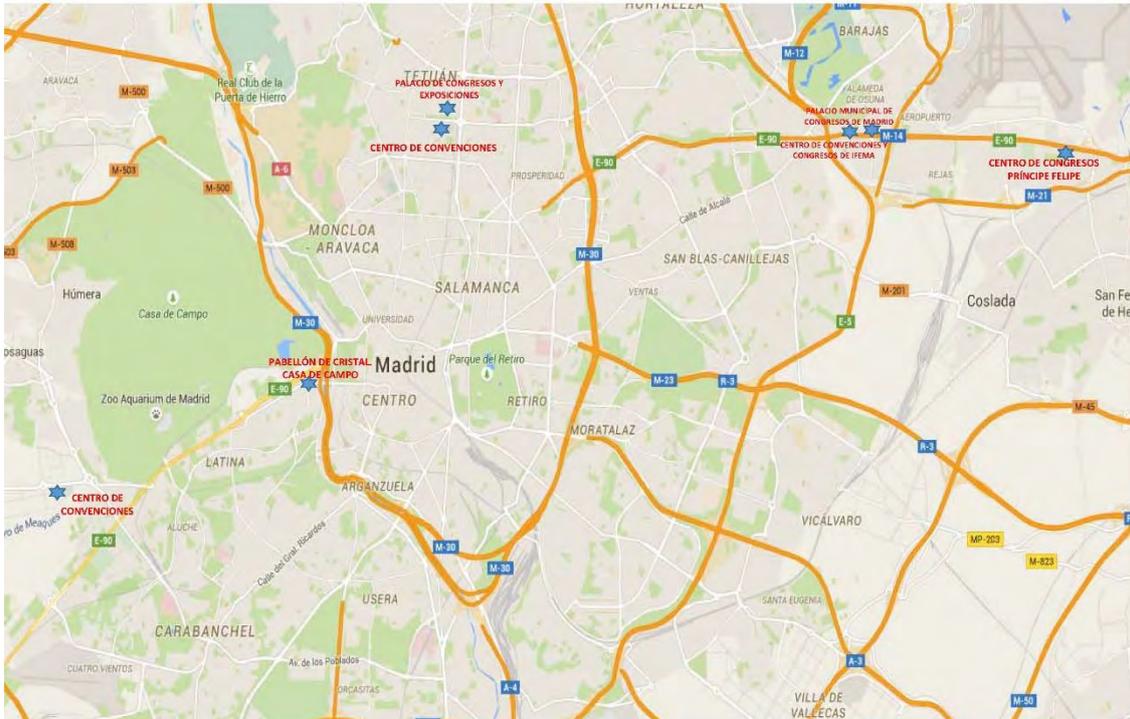
Durante el ejercicio 2017 los recintos miembros de la APCE acogieron un total de 5.575 eventos y 6.696.027 asistentes (Boletín nº 42 APCE).

Los últimos datos estadísticos recogidos por la APCE, correspondientes a la actividad realizada en las principales sedes congresuales del país durante el ejercicio 2017 indican que los recintos españoles han celebrado un total de 362 congresos con la participación de 653.931 delegados. Asimismo, han tenido lugar 254 convenciones, con una asistencia de 248.743 personas y 1.195 jornadas con 421.143 asistentes. Además, hubo conciertos, proyecciones, exposiciones, ferias y otros eventos.

Madrid tiene un gran potencial de crecimiento para el turismo de negocios, pero necesita poner en marcha de inmediato espacios adecuados que permitan acoger grandes eventos, según la Organización Profesional de Congresos (OPC) de Madrid, que asegura que los congresos suponen un papel fundamental en el impulso del sector turístico nacional.

Por estos motivos, parece lógico pensar que Madrid necesitaría otros grandes espacios donde desarrollar eventos de media envergadura que concentren el millar de personas.

A continuación, se incluye un esquema de las infraestructuras existentes en Madrid para congresos y exposiciones, con un detalle de sus principales características.



Fuente: Google maps

KINÉPOLIS (Edgar Neville, s/nº. Ciudad de la Imagen)

Kinépolis Madrid dispone de un total de 24 salas en auditorio equipadas con la última tecnología en imagen y sonido. Las salas poseen una capacidad que va desde las 200 a las 1.000 butacas, para un total de 2.540 butacas en sus auditorios. Las salas de exposiciones ocupan una superficie total de 2.615 m².

Kinépolis está situado a 8km del centro de Madrid, teniendo muy buenos accesos tanto desde la M-30 como desde la M-40 y está bien comunicado por transporte público. Además de contar con más de 3.000 plazas de aparcamiento gratuito para coches y autobuses.

CENTRO DE CONGRESOS PRINCIPE FELIPE (Avda. Aragón, 400. Recinto Ferial Juan Carlos I)

Localizado en la planta baja del Hotel Auditorium, próximo al Aeropuerto Madrid-Barajas y al Recinto Ferial Juan Carlos I. Cuenta con 15.500 m², para dar cabida a todo tipo de celebraciones y eventos: presentaciones, reuniones, ferias, exposiciones, exhibiciones, banquetes y hasta conciertos, ofreciendo la solución integral a todos sus eventos. Dispone de 59 salas modulares de 10 a 1.000 personas, auditorio panelable de 400 a 2.200 personas y recepción privada para congresos.

CENTRO DE CONVENCIONES MAPFRE (Avda. General Perón, 40 (Centro AZCA)

Situado en el corazón de AZCA, zona estratégica de negocios de Madrid, en General Perón, semi-esquina al Paseo de la Castellana. Bien comunicado, con estación de metro muy cercana al edificio y autobuses, a 20 minutos del aeropuerto y a escasos metros del tren de cercanías. Parking público en el propio edificio, complementado con los servicios que el centro comercial Moda Shopping puede ofrecer tanto de bancos, restaurantes, cafeterías, tiendas y salas de exposiciones. Superficie de exposiciones en diferentes salas de 1.135 m².

CENTRO DE CONVENCIONES Y CONGRESOS IFEMA (Avda. del Partenón, 5. Recinto Ferial IFEMA)

Los espacios que ofrece IFEMA para la organización de eventos de cualquier naturaleza se ubican en los accesos Sur y Norte, así como sus pabellones y las salas de los mismos. Convenciones y Congresos Norte se caracteriza por la versatilidad de sus salas. Dispone de un Auditorio con capacidad para 1.100 personas, 18 salas adicionales y un gran vestíbulo multiusos. Convenciones y Congresos Sur ubicado en el acceso más próximo al transporte público, cuenta con un Auditorio para 600 personas y 10 salas de distintas capacidades.

En total sus salas de exposición alcanzan una superficie de 3.760 m².

Asimismo, cuenta con 12 pabellones de exposición, con una superficie de 200.000 m²

PABELLÓN DE CRISTAL CASA DE CAMPO (Paseo Puerta del Ángel, 1)

El Pabellón de Cristal es un edificio emblemático en el sector ferial español. Se trata de un edificio singular, situado en el corazón de la Casa de Campo, muy bien comunicado con el centro de la ciudad. El edificio tiene 20.200 m² de espacio expositivo, dividido en tres plantas conectadas por ascensor y escaleras mecánicas.

PALACIO MUNICIPAL DE CONGRESOS DE MADRID (Avenida de la Capital de España, 7-Campo de las Naciones)

El edificio está situado en la zona de negocios de Madrid conocida como "Campo de las Naciones".

El centro cuenta con una amplia experiencia en la organización de grandes eventos, cuenta con 28 salas de reuniones con capacidades que van desde 26 a 360 personas, un auditorio para 1.812 personas y una sala polivalente con más de 2.200 m², así como amplias zonas expositivas.

Como conclusión de lo anterior, se puede observar que la dotación en Madrid capital se dispone fundamentalmente en la periferia. Únicamente, el Centro de Convenciones Mapfre está situado en el interior de la M-30.

El Palacio de Congresos de Madrid ofrece ventajas competitivas únicas, tanto por su ubicación en pleno centro financiero de Madrid, como por su nivel de comunicaciones y por la variedad de

espacios y servicios auxiliares que hacen que pueda ofrecer un servicio “a medida” en función de las necesidades de cada cliente.

Si a esto se une la trayectoria de Madrid como ciudad de congresos y su evolución reciente, se entiende que la remodelación y ampliación del actual Palacio de Congresos de Madrid constituye una gran oportunidad para la ciudad.

4.1.3 Análisis Hotelero en Madrid

Dada la importancia que el mercado hotelero tiene para el turismo de negocios y de eventos, especialmente para el sector MICE, Meetings (Encuentros), Incentives (Incentivos), Conferences (Conferencias) and Exhibitions (Ferias), se considera relevante analizar la situación del mercado hotelero en Madrid, ya que será uno de los pilares del futuro posicionamiento para el Palacio de Congresos de Madrid.

Madrid es la capital de España, y es su principal centro financiero y político. Con más de 3,1 millones de habitantes y un área metropolitana de 6,5 millones, es la ciudad más poblada de España y la cuarta en la Unión Europea. Alberga algunos de los museos, teatros, eventos deportivos y zonas comerciales más importantes del país y, por lo tanto, cuenta con un gran número de visitantes tanto de ocio como de negocio.

Las principales características del mercado hotelero en Madrid son su baja estacionalidad, con picos de ocupación en primavera y otoño, así como el peso de su componente de negocios (>35%), segmento que se ha visto muy afectado en los últimos años y que se está recuperando progresivamente con la salida de la crisis.

Debido a ello las autoridades locales han centrado sus esfuerzos en aumentar el atractivo de la capital a los viajeros de ocio en los últimos años. Numerosas inversiones se han hecho y se siguen haciendo con el fin de apoyar esta estrategia, incluyendo mejoras constantes en la infraestructura cultural y de ocio de la capital, como museos, espacios culturales y zonas comerciales.

La demanda internacional continúa creciendo en la ciudad de Madrid, mientras que en el año 2016 ya representaba el 50,8% de la demanda total, durante los años 2017 y 2018 esta tendencia ha continuado, representando el 53,1% y el 53,3 % respectivamente. La estancia media sigue superando los 2 días con tendencia a aumentar, lo que indica que la ciudad se sigue posicionando como destino para pasar estancias más largas y no solo para pasar escapadas de fin de semana.

La demanda internacional ha sido moderadamente progresiva durante la crisis y hoy en día se encuentra en pleno aumento llegando en 2018 a 5,4 millones de viajeros alojados y a algo más de 13 millones de pernoctaciones (Fuente Anuario de Turismo de Madrid 2018). Según datos del INE, el

crecimiento anual compuesto en los últimos 11 años de viajeros y pernoctaciones es del 3,9% y del 4,6% respectivamente.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	C.A.C.
Viajeros (en miles)													
Nacional	3.913	3.852	3.801	4.023	4.152	4.030	3.833	4.356	4.473	4.457	4.415	4.537	1,4%
Internacional	3.404	3.431	3.366	3.849	4.167	3.897	3.688	4.028	4.422	4.611	4.995	5.172	3,9%
Total	7.317	7.283	7.167	7.872	8.319	7.927	7.521	8.384	8.895	9.068	9.410	9.709	2,6%
Crecimiento Anual	8,6%	-0,5%	-1,6%	9,8%	5,7%	-4,7%	-5,1%	11,5%	6,1%	1,9%	3,8%	3,2%	
Pernoctaciones (en miles)													
Nacional	6.860	6.568	6.451	6.926	7.164	6.931	6.584	7.479	7.777	7.574	7.592	7.634	1,0%
Internacional	7.334	7.358	7.203	8.267	9.247	8.523	8.265	9.041	10.041	10.564	11.740	12.078	4,6%
Total	14.194	13.926	13.654	15.193	16.411	15.454	14.849	16.520	17.818	18.138	19.332	19.712	3,0%
Crecimiento Anual	7,3%	-1,9%	-2,0%	11,3%	8,0%	-5,8%	-3,9%	11,3%	7,9%	1,8%	6,6%	2,0%	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE. Encuesta de ocupación hotelera

La mejor conectividad de Madrid con continentes como América y Asia ha favorecido el aumento de la visita de los turistas extranjeros. El aeropuerto Adolfo Suarez Madrid Barajas conecta ahora con 74 países del mundo.

Las pernoctaciones en Madrid han experimentado una recuperación sostenida desde 2009, acumulando desde ese año hasta el 2017 un crecimiento total del 41,6%.

Se estima que las buenas perspectivas permitan el crecimiento de los registros a medio plazo.

4.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Madrid, un destino en crecimiento

- **Madrid es un destino atractivo con un crecimiento constante año tras año tanto en número de llegadas como en número de pernотaciones**
 - La ciudad de Madrid registró en 2018 la llegada de 10,2 millones de visitantes (53% internacionales y 47% nacionales), que generaron 21,4 millones de pernотaciones

Creciente importancia del turismo de negocios

- Aunque ocio/recreo sigue siendo la principal motivación para viajar a Madrid, **los viajes por trabajo, ferias y congresos están ganando peso significativamente entre las llegadas turísticas**, sobre todo en las llegadas internacionales
 - En 2018 el turismo de negocios y MICE* genero 1.096 M €
 - 1,16 M de participantes en reuniones en 2018
 - En 2018, el producto negocios (MICE) es el segundo con mayor demanda en el destino Madrid (16,5%).

* *Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions*

Estrategia agresiva de crecimiento de las Instituciones de Promoción

- Gracias a los esfuerzos de comercialización de las diferentes Instituciones de Promoción -Administración General del Estado, Asociaciones Empresariales-, Madrid se ha posicionado como **una de las principales ciudades del mundo en cuanto a turismo de negocios**
 - En 2017 se celebraron en total 20.321 reuniones, con picos como el congreso mundial de oncología, que congregó a 25.000 asistentes y tuvo un impacto de 40 millones de euros

4.3 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA OFERTA

Mercado Hotelerero Activo/ Sinergias

- La tasa media de **ocupación** en Madrid es elevada. Además, muestra síntomas claros de **recuperación y se espera que siga creciendo**
- **Baja estacionalidad**, la ocupación hotelera mantiene una cierta estabilidad a lo largo del año

Localización Estratégica

- El Palacio de Congresos de Madrid es el único proyecto de entre los del set competitivo analizado cuya localización constituye por sí sola uno de sus mayores atractivos, frente al estadio Santiago Bernabéu y al centro de negocios Azca, en pleno Paseo de la Castellana
- El aprovechamiento diseñado para el Palacio (basado principalmente en los Eventos), su localización privilegiada, así como la mejora de la economía que se espera, confieren gran valor añadido al proyecto
- Por lo que respecta a la organización de congresos, se trata de un inmueble único para el desarrollo de reuniones y exposiciones de gran variedad, tanto masivas como de nicho

4.4 MADRID - VISIÓN ECONÓMICA

El informe del Ayuntamiento de Madrid “Situación y perspectivas de la ciudad de Madrid (1 semestre de 2019)” señala que el PIB de la Comunidad de Madrid creció el año 2018 un 3,7%, más de un punto por encima del promedio de España, y convirtiéndose en la región con mayor crecimiento en 2018. Con respecto al año anterior, el crecimiento de la Comunidad de Madrid se ha acelerado (el dato de 2017 es 3,3%).

Cuadro 1.5 Diferenciales de crecimiento y elasticidad Comunidad de Madrid/ España

(tasas de variación del PIB)

	España	Comunidad Madrid	Diferencial C. Madrid-España	Elasticidad C. Madrid / España
2011	-1,0	0,6	1,6	-
2012	-2,9	-1,6	1,3	0,55
2013	-1,7	-1,7	0,0	1,00
2014	1,4	1,5	0,1	1,06
2015	3,6	3,9	0,3	1,07
2016	3,2	3,2	0,0	1,01
2017	3,0	3,3	0,4	1,12
2018	2,6	3,7	1,1	1,43
Media 2011-2018	1,0	1,6	0,6	1,59

Fuente: Elaboración propia, Instituto L.R.Klein-Centro Stone/UAM, a partir de Contabilidad Regional de España Base 2010 (abril 2019).

Dicho informe señala, asimismo, que la Comunidad de Madrid continúa incrementando su diferencial con España, obteniendo un diferencial positivo de 1,1 puntos en el año 2018, el más elevado desde 2012. De este modo, la región de Madrid no muestra signos de ralentización económica como, sin embargo, presentan gran parte de las regiones españolas.

El contexto en que se ubica la situación económica actual de la Ciudad de Madrid es determinante para la prospección a futuro. En el siguiente cuadro se recoge la información relativa a los principales indicadores de actividad económica, diferenciando por grandes conceptos: demografía y mercado laboral, demanda, producción, turismo y servicios, precios y salarios.

Cuadro 2.1 Indicadores de Coyuntura Económica de la Ciudad de Madrid

Demográficos y Mercado Laboral	Último Dato	Periodo	% var. Anual
Población Activa (miles de personas)	1.630,3	2019.I	1,8
Población Ocupada (miles de personas)	1.440,2	2019.I	3,0
Población Parada (miles de personas)	190,1	2019.I	-6,9
Tasa de Paro (%)	11,7	2019.I	-1,1
Tasa de Actividad (%)	60,8	2019.I	-0,3
Paro Registrado (miles)	159,4	2019.06	-4,3
Afiliados a la Seguridad Social (miles de personas)	2.004,7	2019.05	3,7
Afiliados SS Industria (miles de personas)	74,0	2019.I	-0,2
Afiliados SS Construcción (miles de personas)	85,5	2019.I	5,8
Afiliados SS Servicios (miles de personas)	1.842,7	2019.I	4,6
Demanda	Último Dato	Periodo	% var. Anual
Confianza del Consumidor Madrileño (índice)	43,5	2019.II	-2,0
Comercio al por menor (índice)*	114,7	2019.05	5,7
Matriculación vehículos*	49.618,0	2019.03	-1,1
Viviendas nuevas (licencias)	8.135,0	2019.05	16,0
Exportaciones de Bienes (mill. €)*	30.341,7	2019.04	2,1
Importaciones de Bienes (mill. €)*	62.254,7	2019.04	1,5
Inversión extranjera (mill. €)*	38.648,7	2019.I	102,8
Inversión en el exterior (mill. €)*	8.152,0	2019.I	-72,5
Producción	Último Dato	Periodo	% var. Anual
Clima Empresarial (-100 a 100)	5,8	2019.II	2,9
Confianza Empresarial Armonizada ICEA (índice)	132,3	2019.II	2,0
Producción Industrial (índice)*	118,9	2019.05	11,1
Sociedades constituidas	14.869,0	2019.05	5,4
Turismo y Servicios	Último Dato	Periodo	% var. Anual
Viajeros en Hoteles (miles)	915,2	2019.05	5,9
Pernoctaciones hoteleras (miles)	1.895,2	2019.05	7,1
Pasajeros comerciales aeropuerto Barajas (millones, acumulado)	5.218,4	2019.05	5,2
Cifra de negocios servicios (índice)*	127,4	2019.04	6,8
Precios y Salarios	Último Dato	Periodo	% var. Anual
IPC (Base 2011)	104,9	2019.05	1,1
IPC subyacente (Base 2011)*	103,2	2019.05	0,8
Precio Vivienda libre (€/m2)	3.239,6	2019.I	10,8
Coste Laboral por trabajador (€/mes)*	3.055,1	2019.I	0,5

Fuente: Elaboración propia, Instituto L.R.Klein-UAM a partir de Análisis Socioeconómico del Ayuntamiento de Madrid, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid e INE

*datos referidos al conjunto de la región de Madrid. Datos actualizados al cierre del informe (10 de julio 2019)

De las cifras presentadas, y desde la óptica de los indicadores demográficos y de mercado laboral, los datos que recoge la última Encuesta de Población Activa (EPA) referida al primer trimestre de 2019 reflejan un crecimiento importante de la población ocupada en la Ciudad de Madrid (3,0%), hecho que permite continuar con la contención de la tasa de paro (11,7%), y con una tasa de actividad de la población mayor de 16 años que se sitúa en el 60,8%. El paro registrado en el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) disminuye un 4,3% en tasa interanual, situándose por encima de las 159 mil personas en junio de 2019.

La Encuesta sobre Consumo de la Ciudad de Madrid, con datos referidos al segundo trimestre del año 2019, señala una mejora de la confianza de los consumidores madrileños respecto al trimestre anterior (3,1 puntos más), aunque empeora respecto a la situación de hace un año (2 puntos menos), situándose en un valor del índice de 43,5. En líneas generales, se percibe una mejora de la situación familiar coyuntural. Respecto a la situación económica futura, la incertidumbre actual pesa mucho en la decisión y se tienen dudas respecto a la evolución. Igual sucede con la valoración relativa al momento idóneo para realizar grandes compras, donde la mayoría de las respuestas se muestran indiferentes en la calificación. Desde el inicio de la serie en 2003, el índice de confianza no ha alcanzado nunca el valor 50 que se corresponde con el valor medio.

Un indicador importante relacionado con la actividad empresarial es la información referida al número de sociedades constituidas en la Ciudad de Madrid, que aumentaron en un 5,4% en el mes de mayo de 2019 (respecto al año anterior) en cómputo anualizado, alcanzando la cifra de 14.869 sociedades.

Respecto al Índice de Confianza Empresarial Armonizado (ICEA), que posibilita una comparativa directa con la información similar para la Comunidad de Madrid y España publicada por el INE, los datos referidos al segundo trimestre de 2019 señalan un valor de 132,3 puntos en la Ciudad de Madrid, cifra que supone un aumento del 2,5% sobre el trimestre previo y un 2,0% superior al mismo periodo del año anterior, presentando mejor desempeño que en la Comunidad de Madrid y el ámbito nacional.

Los últimos datos disponibles referidos al mes de mayo de 2019 señalan un aumento de la demanda turística medida tanto en el número de viajeros como de pernoctaciones. Los viajeros alojados en los establecimientos hoteleros de la Ciudad de Madrid fueron más de 915 mil, un 5,9% más que el año anterior. En el caso de las pernoctaciones se registró un aumento interanual del 7,1%, alcanzándose la cifra de 1.895.223 personas.

Respecto a la población ocupada y con información extraída de la Encuesta de Población Activa (EPA), elaborada por el INE y con datos referidos al primer trimestre de 2019, se refleja un ascenso interanual de la población ocupada del 3,0% en la Ciudad de Madrid, superior al registrado en la Comunidad de Madrid (2,8%) pero por debajo del dato nacional (3,2%). Este dato supone un

crecimiento similar al registrado en el año 2018, donde se registró un aumento del 3,1%. Por lo tanto, mantiene los ritmos de crecimiento importantes tras un periodo largo de tasas negativas.

Por su parte, los datos correspondientes a las Afiliaciones a la Seguridad Social (que no incluyen la mayoría de las ayudas familiares y una parte de los funcionarios) registran una dinámica más positiva: la Ciudad de Madrid registró un crecimiento del 4,5% en el primer trimestre de 2019, ligeramente superior al dato contabilizado en el conjunto de 2018 (4,4%). Si se compara con los datos de la región y los nacionales, la ciudad muestra una mayor dinámica ya que en la región el crecimiento fue, en este primer trimestre del año, del 4,2%, y en el caso de España del 3,0%.

Cuadro 2.2 Generación de empleo en Madrid-Ciudad (MC), Madrid-Región (MR) y España (tasas de variación)

	Afiliaciones a la S.S.			Empleo EPA		
	MC	MR	España	MC	MR	España
2010	-2,5	-2,0	-1,5	-1,0	-1,6	-2,0
2011	-1,3	-1,0	-1,5	-2,9	-1,7	-1,6
2012	-1,3	-2,1	-3,4	-2,7	-2,5	-4,3
2013	-2,4	-2,3	-3,1	-4,9	-3,6	-2,8
2014	1,7	1,6	1,6	-1,1	-0,1	1,2
2015	3,7	3,6	3,2	-0,4	3,6	3,0
2016	3,2	3,3	3,0	-0,3	0,8	2,7
2017	3,6	3,7	3,5	5,6	2,5	2,6
2018	4,4	4,3	3,2	3,1	2,9	2,7
2019-1T	4,5	3,9	2,9	3,0	2,8	3,2
2019 marzo	4,5	4,2	3,0			
Promedio 2010-2014	-1,18	-1,17	-1,54	-2,51	-1,90	-1,90
Promedio 2015-2018	3,75	3,74	3,19	2,00	2,45	2,74
Promedio 2010-2018	1,01	1,01	0,56	-0,51	0,04	0,16

Fuente: Elaboración propia, Instituto L.R.Klein-UAM a partir de Encuesta de Población Activa del INE y Afiliación a la Seguridad Social. Para la Ciudad de Madrid, S. G. de Estadística del Ayuntamiento de Madrid.

Por lo que respecta a las previsiones de la economía madrileña, se apunta que para el año 2019 se mantiene una cierta valoración positiva en las revisiones del PIB y empleo con respecto a las estimaciones realizadas hace seis meses, con un comportamiento más favorable en la Ciudad de Madrid que el promedio nacional, pasando, en ambos casos, a una ralentización progresiva de los ritmos de crecimiento en el horizonte de predicción. En el siguiente cuadro se resume la evolución y

predicciones básicas 2019-2022 de la Ciudad de Madrid y su comparativa con España y la Comunidad de Madrid.

Cuadro 3.1 Predicciones de crecimiento en la Ciudad de Madrid, Comunidad de Madrid y España (tasas de variación real)

Crecimiento oficial y previsto del PIB										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ciudad de Madrid	-2,2	1,6	2,9	3,4	3,4	3,2	2,8	2,3	2,2	2,1
Comunidad de Madrid	-1,7	1,5	3,9	3,2	3,3	3,7	3,0	2,4	2,3	2,1
España	-1,7	1,4	3,6	3,2	3,0	2,6	2,4	2,0	1,9	1,7
Crecimiento oficial y previsto de Impuestos										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ciudad de Madrid	-2,6	1,2	7,4	3,3	3,1	1,0	0,0	0,5	1,4	1,5
Comunidad de Madrid	-4,3	3,6	9,5	4,9	3,7	2,5	-0,1	0,7	1,7	1,9
España	-4,3	4,0	9,2	4,8	3,3	1,4	0,0	0,6	1,5	1,6
Crecimiento oficial y previsto del VAB										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ciudad de Madrid	-2,2	1,6	2,4	3,4	3,4	3,4	3,1	2,5	2,3	2,1
Comunidad de Madrid	-1,5	1,3	3,4	3,0	3,3	3,8	3,3	2,5	2,3	2,1
España	-1,5	1,1	3,1	3,0	2,9	2,7	2,6	2,1	1,9	1,7

Fuente: Elaboración propia, Instituto L.R.Klein-UAM, a partir de datos oficiales (en sombreado) y estimaciones de la economía española, primer semestre 2019.

La concentración de la reactivación económica para el conjunto del país en actividades con las que la Ciudad de Madrid cuenta con una importante participación, en especial del sector de servicios, y dentro de este agregado, de aquellas de mayor componente tecnológico, argumentan un comportamiento diferencial, presente no sólo en la nueva valoración del año 2019, sino también para las estimaciones realizadas para los próximos años 2020-2022. Además de la mejor predisposición sectorial de su entramado productivo, se presentan como bases sólidas y determinantes del diferencial positivo de crecimiento previsto de la economía municipal respecto a la nacional: unas tasas de desempleo menos intensas que en el conjunto del país, una cualificación del empleo especialmente elevada y una alta concentración de empleados en la Administración Pública tanto local, como regional y nacional y un nivel de apertura destacado.

En el periodo 2020-2022, se dibuja una evolución sólida en la recuperación económica, aunque a menor ritmo que el pronóstico actual para 2019 y años previos, acercándose a tasas del orden del 1,8% en promedio para España, y cercanas al 2,2% para la Ciudad de Madrid, alentado por diversos factores coyunturales. La valoración de los diferentes desequilibrios que han tenido que ser abordados, los niveles de renta medios de su población asociados a los niveles de empleo y a la

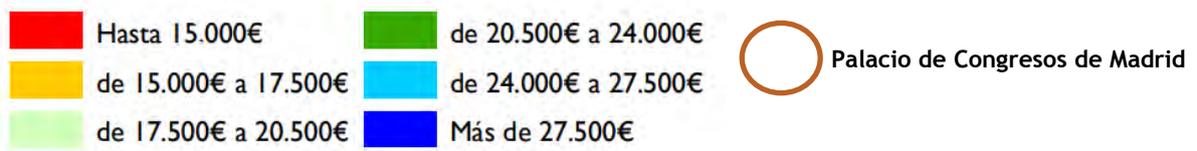
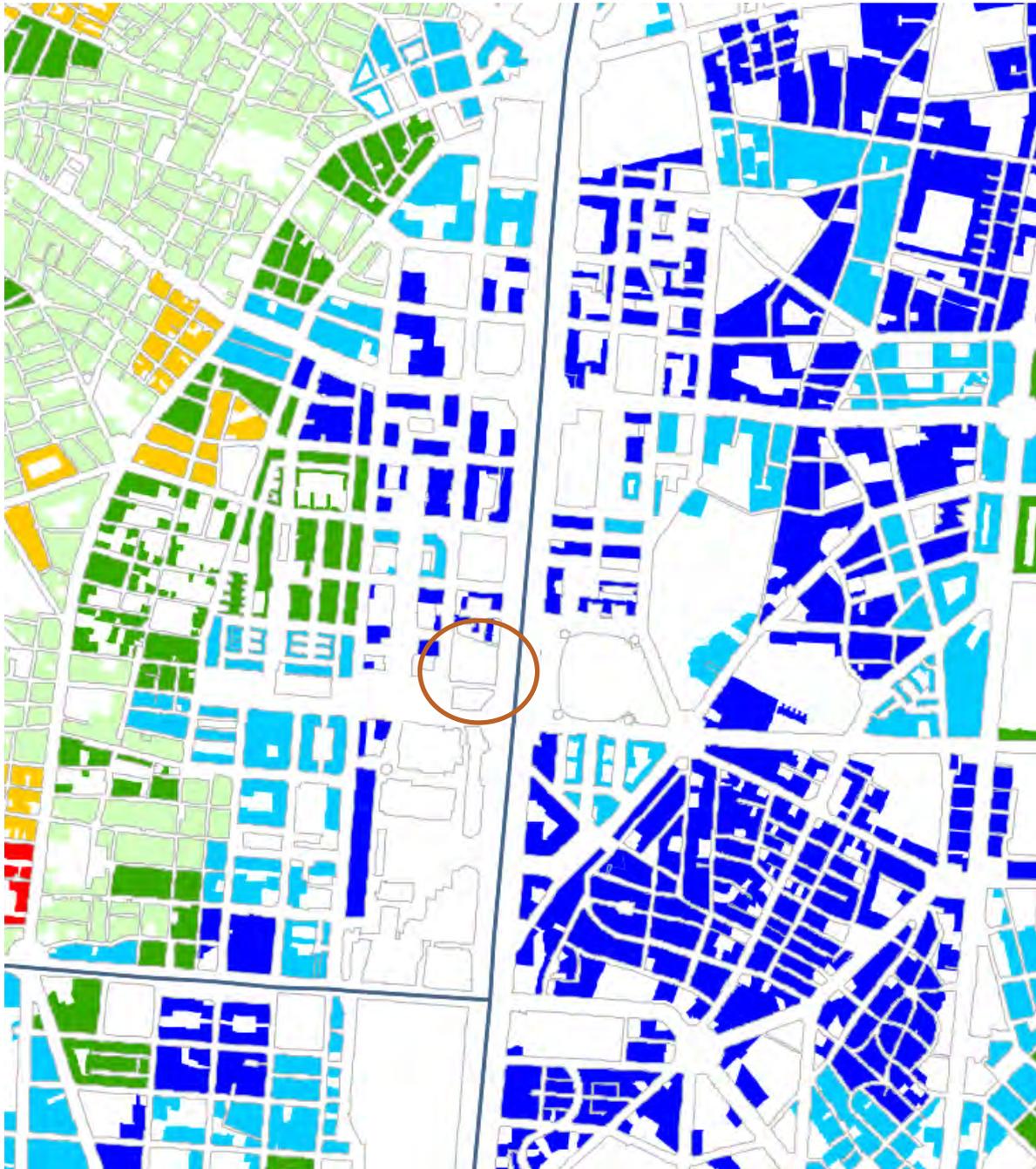
cualificación de su masa laboral condicionan las perspectivas económicas presentadas en este informe. En el gráfico 3.1 se aprecia mejor la evolución de las tasas de variación interanual del PIB en los tres ámbitos geográficos considerados. Las estructuras de especialización productiva de cada una de las economías marcan los diferenciales de crecimiento sobre las que ha incidido de forma notable su grado de apertura y de innovación.

4.5 EJE DE LA CASTELLANA - VISIÓN ECONÓMICA

El eje de la Castellana puede considerarse el entorno de negocios por excelencia de la ciudad de Madrid y puede ser calificada como zona de alto standing. En este eje vertebrador de la ciudad se sitúa el CBD (Center Business District) madrileño, con dos grandes centros de negocios: Azca y Cuzco.

El importante carácter económico del “eje de la Castellana”, en el que se asienta el Palacio de Congresos de Madrid, hace que ni las características medias del distrito administrativo en el que está ubicado (Tetuán) ni siquiera de su barrio (Cuatro Caminos) sean representativas.

En el siguiente mapa se observa el aumento de renta per cápita de las parcelas residenciales según nos aproximamos al eje. Este aumento es más destacable a la izquierda de la Castellana.



Fuente: Mapa Renta Per Cápita 2013. Parcelas Catastrales de Uso Residencial agrupadas por Secciones Censales. Dirección General de Estrategia de Regeneración Urbana. Ayuntamiento de Madrid

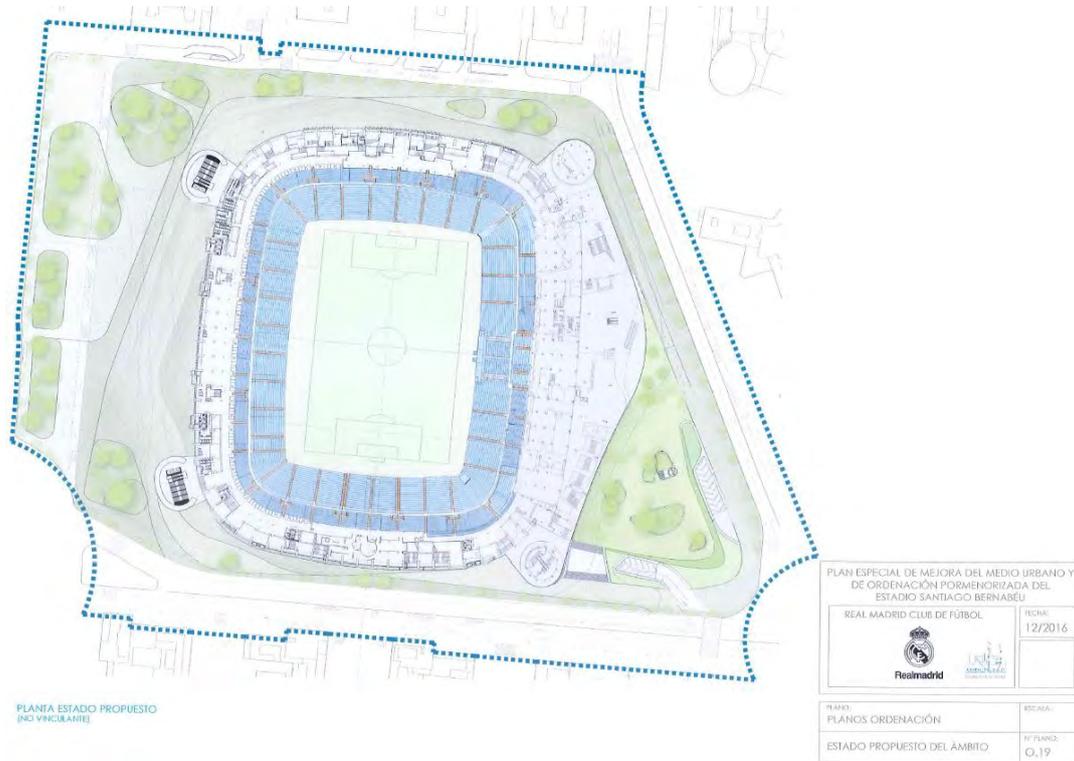
El entorno del eje de la Castellana presenta una estructura con viales readaptados y viviendas más nuevas, en donde el sector terciario está más desarrollado. En él se puede encontrar desde modernos rascacielos, en el complejo AZCA, centro financiero de Madrid, uno de los más dinámicos y cosmopolitas de la capital, hasta edificios residenciales de alta calidad y que fueron muy demandados en los años 90.

Se pueden citar como ejes más importantes por su ancho de vía y trazado para el tráfico rodado, la calle de Raimundo Fernández Villaverde, el eje Av. Del General Perón - Av. De Concha Espina, el eje Sor Ángela de la Cruz - Alberto Alcocer, la calle de Orense, que recorre el Distrito en sentido Norte/Sur o viceversa, ya que la mayor parte de su trazado, es una vía con varios carriles de circulación, en ambos sentidos, El Paseo de la Castellana, uno de los ejes más importantes y renombrados de la trama viaria de la Capital, la calle del Doctor Fleming, en cuya zona norte de su trazado aparecen locales de restauración de gran fama en la capital.

La zona cuenta con excelentes comunicaciones de transporte público. Hay servicios regulares de autobús en las calles de Orense, Raimundo Fernández Villaverde, Orense, General Perón, etc., y en las principales calles transversales. Además hay estaciones de metro que sirven al área, Cuatro Caminos, Nuevos Ministerios, que además es estación de ferrocarril de cercanías, en definitiva una amplia red de transporte público que comunica a la zona con cualquier punto de la capital, e incluso con localidades de los cinturones urbanos de la misma.

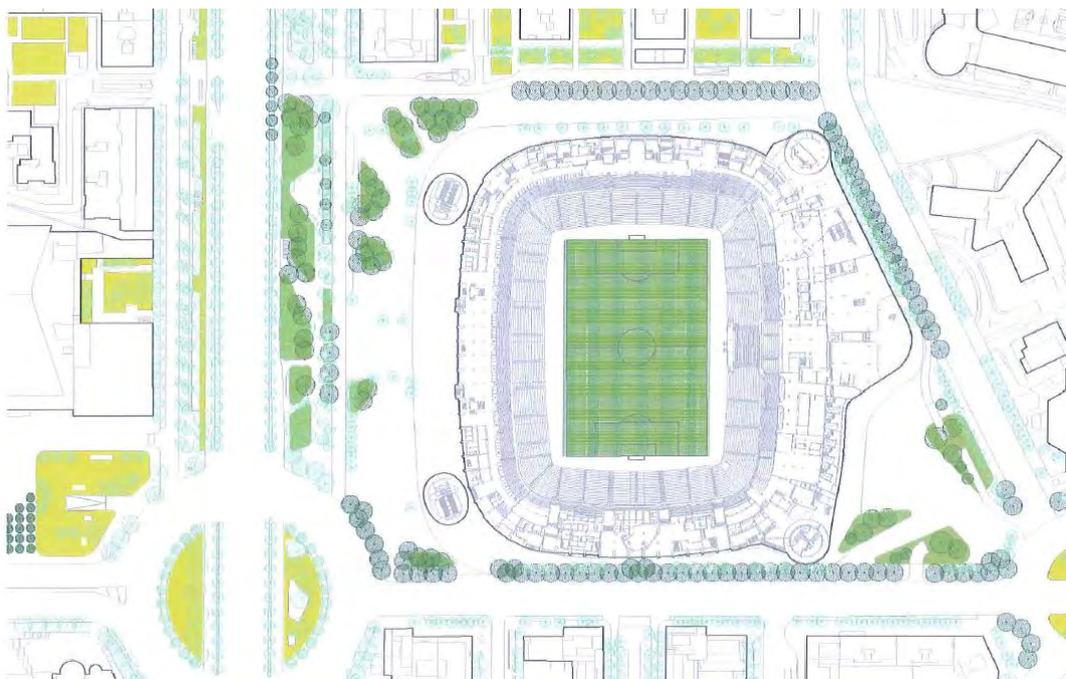
El Plan Especial del Nuevo Estadio Santiago Bernabéu prevé una revitalización de la zona, con mayores espacios de uso público que incluyen una plaza pública en el lado de la Castellana (frente al Palacio de Congresos de Madrid), espacio de uso público de 5.500 m², por demolición del actual centro comercial, y el mantenimiento de superficies calificadas de los suelos públicos y privados. La nueva plaza pública tendrá una superficie de más de 10.000 m², y albergará actividades culturales y servirá de gran antesala a la entrada principal del renovado estadio.

Plano de Ordenación. Estado propuesto del Ámbito



Fuente: Plan Especial de mejora del medio urbano y de ordenación pormenorizada del estadio Santiago Bernabéu. Ayuntamiento de Madrid.

Plano de Arbolado y zonas verdes. Estado propuesto



Fuente: Anteproyecto de mejora del Entorno Urbano. Plan Especial de mejora del medio urbano y de ordenación pormenorizada del estadio Santiago Bernabéu. Ayuntamiento de Madrid.

4.6 EQUIPAMIENTO DE LA ZONA

El Palacio de Congresos de Madrid se localiza en el cuadrante noroccidental de la Plaza de Lima, en una parcela de 16.703 m², según los datos catastrales, delimitada al Este, por el Paseo de la Castellana (con 140 m de anchura a la altura del Palacio), al Sur, por la plaza de Joan Miró y la Avenida del General Perón (de 42 m de anchura), al Oeste, por la calle Del Poeta Joan Maragall (de 30 m de anchura) y, al Norte, por otras parcelas de uso residencial.

La fachada y la entrada principal del Palacio se sitúan sobre la Avenida del General Perón, a la que da frente una amplia explanada, plaza Joan Miro, que comunica con el interior mediante una ancha escalinata.

El distrito de Tetuán y, más concretamente la zona en la que se ubica el Palacio, dispone de multitud de servicios, tanto comerciales, deportivos y hoteleros como una gran superficie de oficinas, en pleno corazón financiero de Madrid.

A continuación se describen, de manera gráfica, cada uno de ellos.

Infraestructura de Comunicaciones

La manzana del Palacio está rodeada de una potente red Viaria con amplias aceras (Paseo de La Castellana, Avda. del General Perón - Avda. de Concha Espina). Está próximo a paradas y estaciones de todos los medios de transporte público metropolitanos (autobuses, metro, ferrocarril de cercanías). Por tanto, el Palacio (2.000 plazas) goza de una altísima accesibilidad en todos los medios de transporte urbano. Y aunque la proximidad del Estadio Santiago Bernabéu (85.000 plazas) puede ser motivo de problemas puntuales de accesibilidad cuando coincidan eventos, existe también un cierto sobredimensionamiento de la capacidad en términos de aparcamiento y viario.

Por sistemas de transporte, se especifica la capacidad de cada uno de ellos

Metro

El Palacio de Congresos de Madrid dispone de dos estaciones de Metro situadas a menos de 500 metros de distancia: la estación de Santiago Bernabéu, de la línea 10 y, la estación de Nuevos Ministerios en la línea 6.

Estación SANTIAGO BERNABEU

Tiene una salida situada a menos de 100 m de la entrada al Palacio.

Conectividad:

Pertenece a la línea 10, Hospital Reina Sofía-Puerta del Sur, que recorre Madrid, desde el Noreste hasta el Suroeste, pasando por el centro de la ciudad. Cuenta con 31 estaciones, de

las cuales algunas son nodos de 3 o más líneas (Plaza de Castilla, Alonso Martínez y Príncipe Pío), dos conectan con las líneas de ferrocarril (Nuevos Ministerios y Chamartín), una con el aeropuerto (Nuevos Ministerios) y otra es la estación de cabecera de Puerta del Sur, la única conexión de la red con la línea 12 de Metro. Su conectividad es, por tanto, muy elevada y confiere accesibilidad a gran parte de la aglomeración urbana.

Estación NUEVOS MINISTERIOS

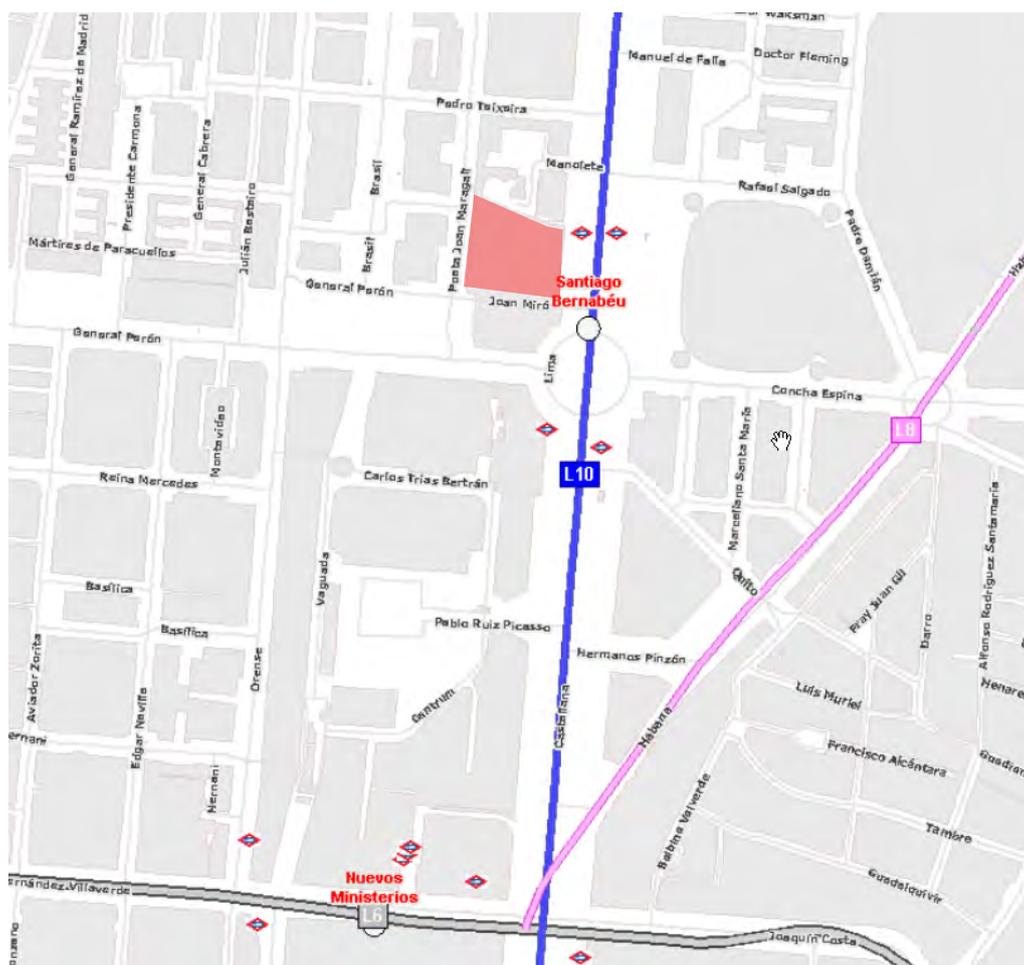
Sus salidas distan 400 m de la entrada al Palacio, al que se llega siguiendo el eje del Paseo de la Castellana, lo que permite un paseo seguro y agradable.

Conectividad:

Por la estación de Nuevos Ministerios pasan otras dos líneas de metro, además de la 10 y una de Cercanías. La Línea 6 de Metro, de trazado circular que envuelve el centro de la ciudad. Tiene un total de 25 estaciones, conectando en alguna de ellas con todas las líneas de metro de Madrid, a excepción de Metro Sur. La línea 8 de Metro, con trenes rápidos al Aeropuerto de Barajas y al Campo de las Naciones.

Por la estación de Cercanías de Nuevos Ministerios pasan las líneas de Cercanías 1 (Príncipe Pío-Aeropuerto), 2 (Guadalajara-Alcalá de Henares-Chamartín), 3 (Aranjuez-Atocha-El Escorial), 4 (Parla-Atocha-Chamartín-Alcobendas-San Sebastián de los Reyes), 7 (Alcalá de Henares-Atocha-Chamartín-Fuente de la Mora), 8 (Atocha-Chamartín. Villalba-Cercedilla) y 10 (Villalba-Príncipe Pío-Atocha-Chamartín-Fuente de la Mora).

Por tanto, esta estación, a través de las líneas de Metro y Cercanías dispone de una elevada conectividad a la aglomeración urbana, al conjunto del área metropolitana, al aeropuerto de Barajas y a las estaciones ferroviarias de pasajeros.



Fuente: Centro Regional de Información Cartográfica. Comunidad de Madrid

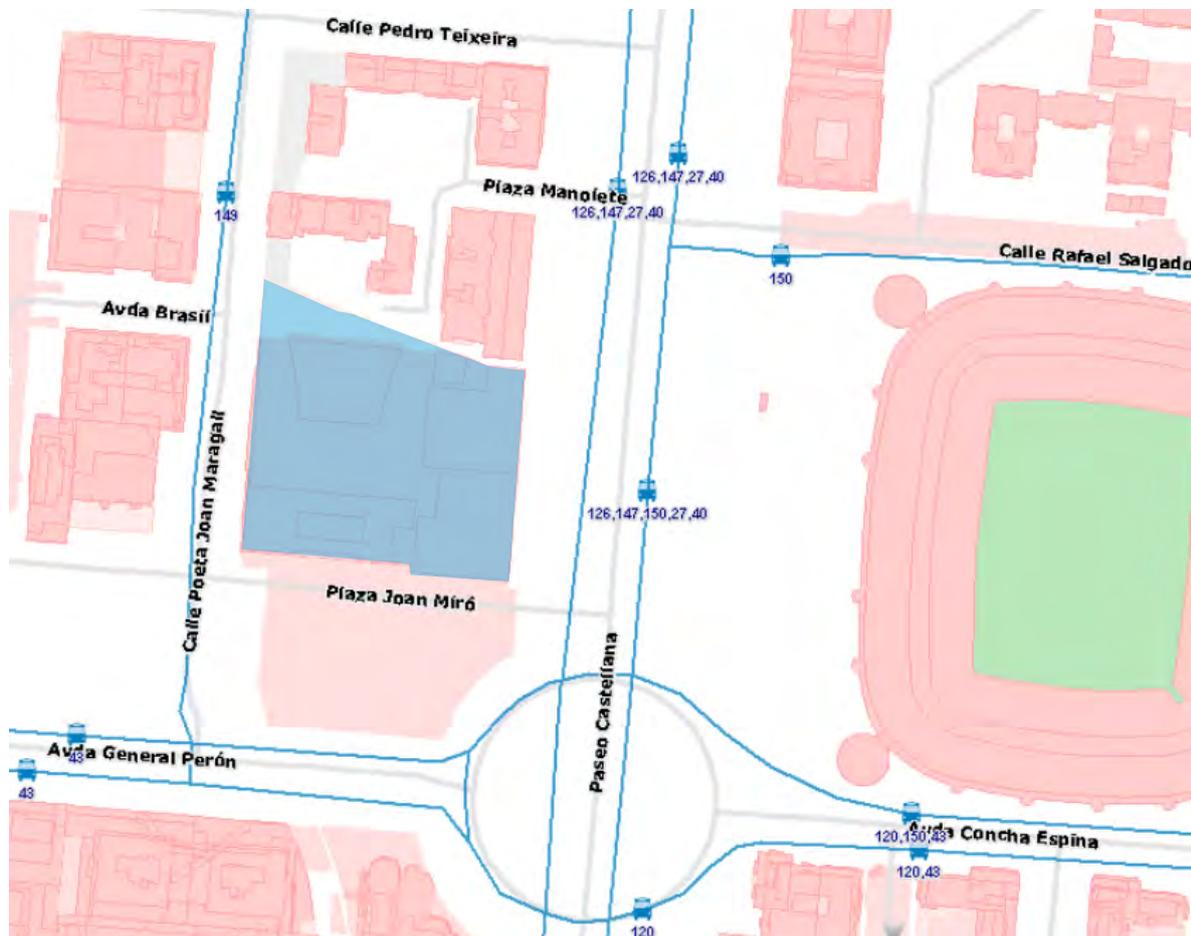
Autobuses

En el entorno inmediato del Palacio, a menos de 100 metros del mismo, se encuentran paradas de las siguientes líneas de autobuses de la Empresa Municipal de Transportes de Madrid (EMT):

- 14: Conde Casal - Pio XII
- 27: Plaza de Castilla - Embajadores
- 40: Alfonso XIII - Tribunal
- 43: Estrecho - Felipe II
- 120: Plaza de Lima - Hortaleza
- 126: Barrio del Pilar - Ministerios
- 147: Barrio del Pilar - Callao
- 149: Tribunal - Plaza de Castilla
- 150: Sol/Sevilla - Virgen del Cortijo

Estas 9 líneas proporcionan al Palacio una gran accesibilidad complementaria a la del Metro. En el entorno del Palacio, todas ellas disfrutan de una plataforma reservada (carril-bus), separada del

resto de los carriles, que se ubica en los bulevares laterales del Paseo de la Castellana. Una de ellas, la línea 27 recorre todo el eje Norte Sur de la capital con frecuencias muy altas.



Fuente: Centro Regional de Información Cartográfica. Comunidad de Madrid

Calzadas para vehículos

Dada su localización en el interior del centro urbano y adosado a la calle de mayor capacidad circulatoria de Madrid, el Palacio de Congresos de Madrid cuenta, con una altísima accesibilidad viaria.

Más concretamente, el Palacio se ubica en la intersección del Paseo de la Castellana con la Avda. del General Perón, situándose su acceso principal para taxis o para entrada en su aparcamiento subterráneo sobre el sector Noroeste de la Plaza de Santiago Bernabeu.

Desde el punto de vista de su relación interurbana, puede decirse que, situándose en pleno centro urbano, el Palacio disfruta de una accesibilidad rodada nacional y metropolitana excelente. De hecho, tiene acceso directo, sin necesidad de cambiar de eje:

- A través del Paseo de la Castellana y sus prolongaciones al Sur y al Norte a:

- La Estación de Ferrocarril de Chamartín
- La Estación de Ferrocarril de Atocha
- La M-30, situada 3 Km al Norte, y la red de autopistas metropolitanas que conectan con:
 - La red nacional de carreteras y autopistas (A1 a A6).
 - La red de radiales de Peaje (R2 a R5)
 - El aeropuerto de Barajas.
- A través del eje General Perón-Concha Espina-Ramón y Cajal conecta con el sector oriental de la M-30, que se sitúa a apenas 2 Km al Este del Palacio, y da acceso a la red nacional y metropolitana.

Dotación de Aparcamientos

Los asistentes al Palacio de Congresos de Madrid tienen a su disposición tres tipos de aparcamientos para automóviles y motocicletas.

- El aparcamiento del propio Palacio, situado en la planta sótano-1, bajo la plaza situada en la entrada principal del mismo, en la Avenida del General Perón y que cuenta con 478 plazas
- Las plazas de aparcamiento situadas en el viario de su entorno.
- Los garajes y aparcamientos públicos, en general de propiedad y gestión privada que se localizan en gran número en el área.

En un área de cuadrada de unos 500 metros de lado en torno al Palacio, se han contabilizado un total de 4.089 plazas de aparcamiento en el viario.

Debe tenerse en cuenta en relación a este tipo de plazas, que la ocupación de las mismas es por tiempo limitado a un máximo de 4 horas (según zonas) y con una tarifa.

En un entorno de 500 metros de la entrada al Palacio, medidos sobre itinerarios reales, es decir sobre la trama urbana, existen 11 aparcamientos públicos, municipales que, conjuntamente, alcanzan un número de plazas sólo un 15 % inferior a las contabilizadas en el viario: 3.472.

En estas plazas, no existe restricción de permanencia y los horarios son muy amplios. El precio medio de estos aparcamientos está en torno a 0,5 céntimos/minuto, 2-3 euros la hora.

Infraestructura Comercial

En el entorno del Palacio de Congresos de Madrid es de destacar el marcado carácter comercial de la calle Orense, en su tramo entre General Perón y Raimundo Fernández Villaverde, especialmente en la acera este.

Se debe destacar también la existencia del centro comercial Moda Shopping con entrada por la calle General Perón, justo enfrente del Palacio. En este centro comercial la mayor parte de los locales están destinados a moda, con oferta complementaria de restauración.

Como hito comercial más destacado figura El Corte Inglés, que es el mayor en oferta comercial de Madrid y donde se presenta la mayor concentración de firmas de moda de lujo. Este centro comercial, que ha optado por especializarse en el turismo de compras, supone un polo de atracción del turismo de compras en Madrid de primer orden.

Mercado de Oficinas

En la manzana inmediatamente al sur del Palacio se ubica el complejo de oficinas Azca. Este complejo supone la mayor concentración de edificios de oficinas de Madrid que, además, está ubicado en pleno corazón financiero de la capital.

Otros inmuebles de oficinas de la zona son: los Edificios Masters I y II (calle General Perón 38), el Edificio Mapfre (calle General Perón 40), y el Edificio Alfredo Mahou (plaza Manuel Gómez Moreno 2).

Según la consultora JLL, es previsible que se produzca una subida de la cotización de la zona motivada por tres factores principales: la llegada de producto nuevo, la ausencia de metros cuadrados de calidad en el tramo inferior de la Castellana y el Plan Director de Azca que incluye la reforma de las zonas comunes de Azca.

Por otra parte, se pretende convertir AZCA en un espacio urbanístico singular; se ha redactado un Plan Director cuyo objetivo es crear las condiciones para la revitalización integral de este ámbito de casi 19 ha, proponiendo 17 directrices o líneas de actuación, con distinto carácter y calendario de ejecución.

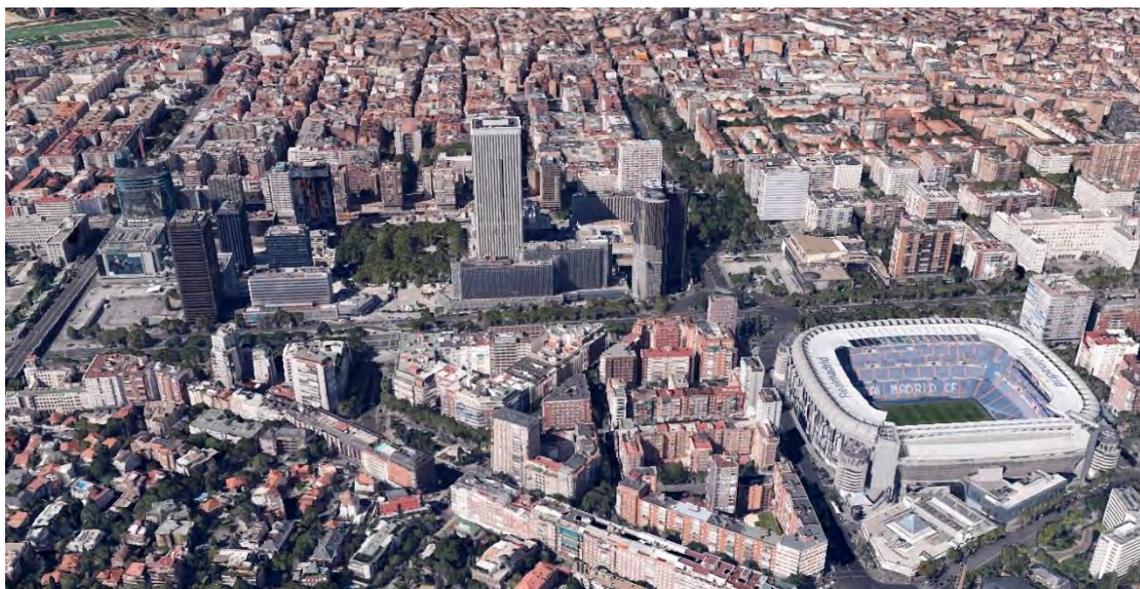
La primera fase incluye la rehabilitación de sus accesos desde el Paseo de la Castellana, la remodelación de las plazas de Carlos Trías Bertrán y Pablo Ruiz Picasso, y la apertura de un gran paso directo a ésta desde la calle Orense. En fases posteriores se incluiría la posible ampliación del intercambiador de Nuevos Ministerios, que funcionaría como nueva terminal aeroportuaria.

A nivel medioambiental y de movilidad se estudia la adecuación de un salón verde al norte de AZCA, analizándose conexiones con los ámbitos del Palacio y del Estadio para aprovechar las sinergias de este triángulo de regeneración urbana.

En las siguientes imágenes se puede observar la ubicación relativa de Azca con respecto al Palacio.



Fuente: Google maps



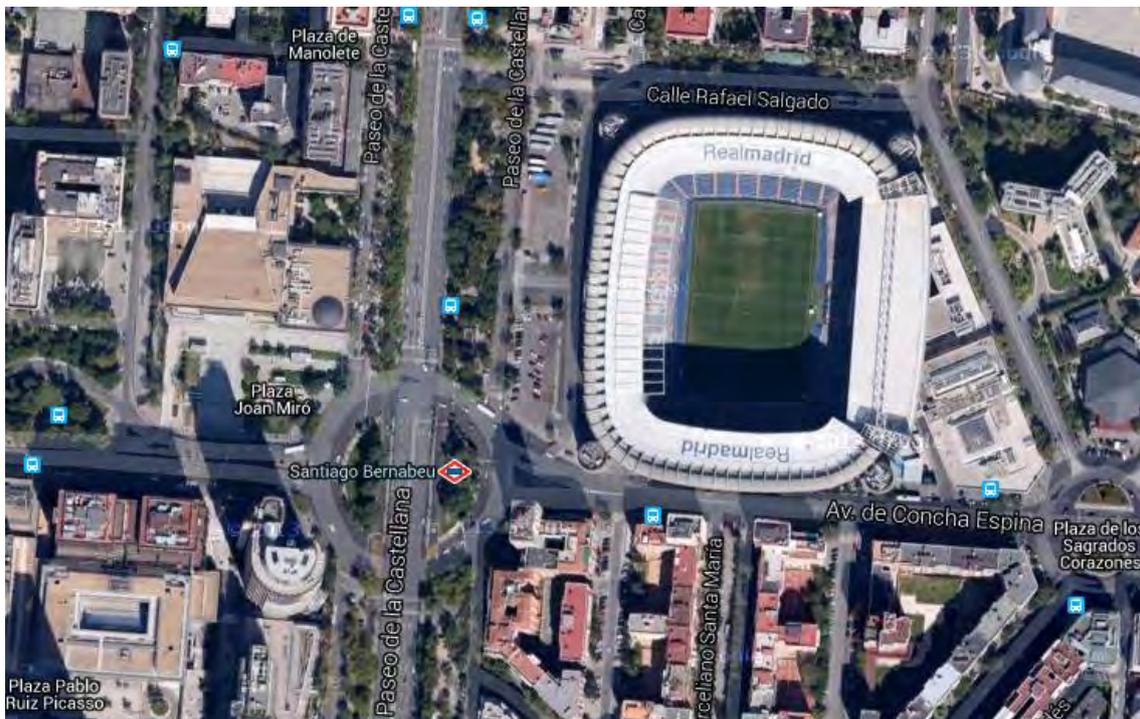
Fuente: Google maps

Infraestructura Deportiva

ESTADIO SANTIAGO BERNABEU

El Estadio Santiago Bernabéu es un recinto deportivo propiedad del Real Madrid Club de Fútbol, situado en pleno Paseo de la Castellana, en el distrito de Chamartín de Madrid, España. Se inauguró el 14 de diciembre de 1947 y su aforo actualmente es de 81.044 espectadores. En 2007 el estadio fue catalogado por la UEFA con la máxima distinción, «estadio élite».

El estadio constituye un reclamo turístico muy importante: según el anuario de turismo de Madrid del 2018, de los 10,2 millones de turistas que visitaron la capital el 2018, el museo del Bernabéu atrajo alrededor de 1,3 millones. El 55 % de los visitantes fueron extranjeros. Los diez países que aportaron mayor número de visitantes fueron: España, Italia, Inglaterra, Francia, México, Estados Unidos, Colombia, Brasil, China y Argentina.



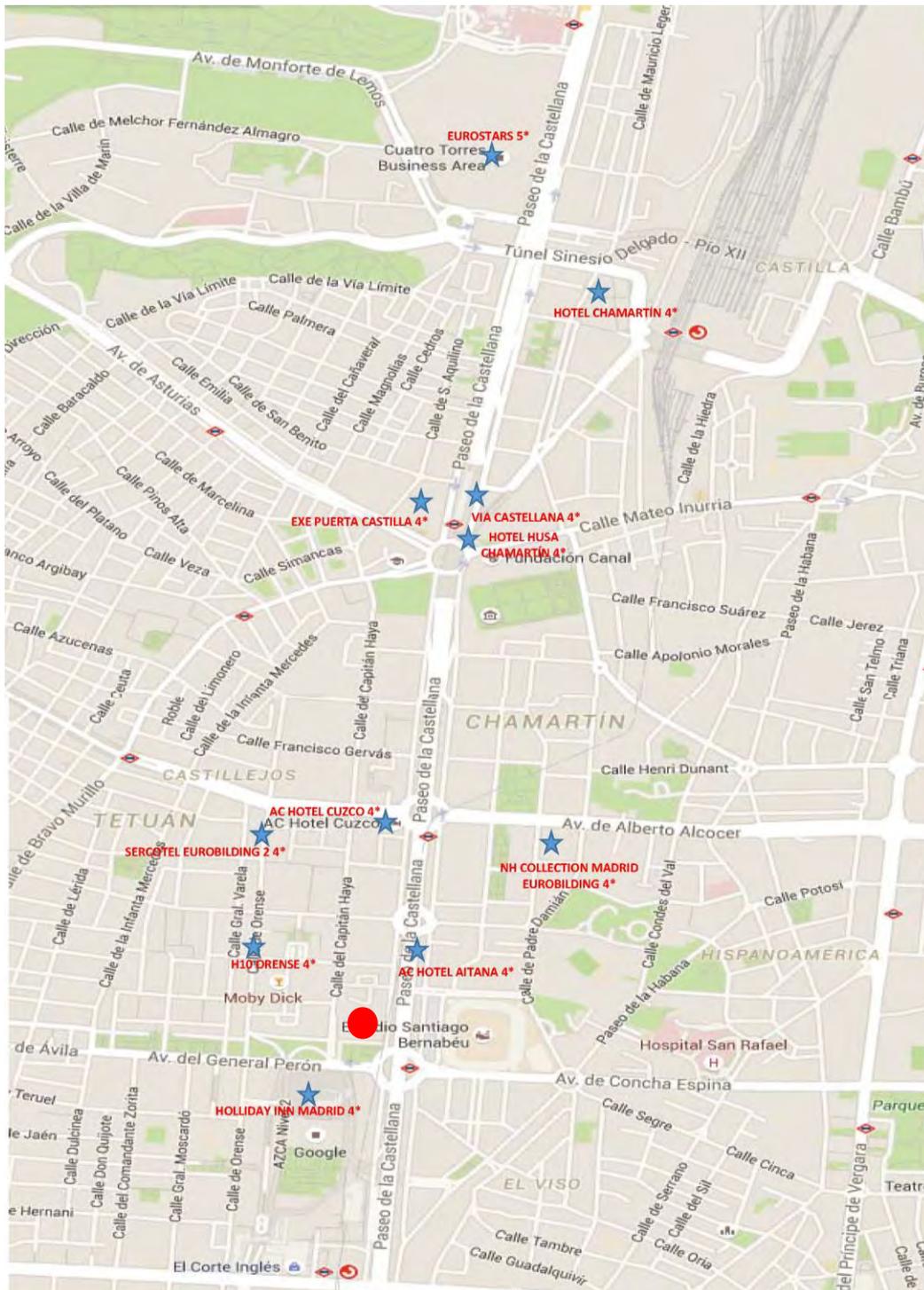
Fuente: Google maps

Recientemente, la Administración Municipal junto con el club han presentado el nuevo estadio Santiago Bernabéu, cuyas obras de remodelación comenzarán nada más acabar la temporada a finales de mayo y se espera que estén concluidas en 2022.

El remodelado estadio tendrá un museo nuevo, dos plazas de estreno de más de 25.000 m² (Castellana y Padre Damián), un videomarcador de 360 grados, oferta gastronómica, galerías comerciales, boutiques que se convertirá en referente de la capital, y se encuentra a tan solo 400 metros del Palacio.

Infraestructura Hotelera

Se ha realizado un análisis de la infraestructura hotelera cuyo resultado se muestra a continuación: se incluye la ubicación de hoteles de 5 estrellas (1, el Eurostars Madrid Tower) y de 4 estrellas (un total de 10) en la zona de influencia.



Hoteles de 5 y 4 estrellas en la zona

Fuente: Google maps

4.7 INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA

El nuevo Palacio de Congresos de Madrid -su rehabilitación, y explotación- tendrá, lógicamente importantes repercusiones en esta área de influencia. La incidencia, medida en términos de beneficios a la población se concreta básicamente, en cinco puntos:

- Consolidación de la posición de Madrid como una de las principales ciudades organizadora de congresos a nivel mundial, aprovechando sinergias con el resto de infraestructuras ya existentes en la ciudad, con el consiguiente impacto en la imagen y marca de la capital.

El turismo de congresos generó un impacto económico en Madrid de 816 millones de euros en 2014, un 7,4% más que el año anterior, según informe elaborado por Madison Market Research. Según este informe, el gasto en restauración (47,3%) y en compras (18,8%) supuso más de la mitad del consumo realizado por los profesionales asistentes a los congresos.

Según datos más actuales del Anuario de Turismo de Madrid del Madrid Convention Bureau, los ingresos por turismo de reuniones ascendieron en 2018 a 1.096 millones de euros

- Potenciación del sector turismo en Madrid, facilitando la organización de eventos y congresos que motiven el aumento de visitantes de segmento de negocios, con las implicaciones económicas positivas para la economía de la ciudad, en forma de gasto derivado de estos visitantes.

El gasto global de los viajeros en sus desplazamientos al extranjero se situó en 2017, según el city travel&tourism impact en 8.340 mil millones de euros. El ranking europeo de la clasificación por gasto de los visitantes extranjeros en dicho año está encabezado por París y Londres, seguido de Roma, Barcelona y Madrid, que se queda en el quinto puesto, según este informe.

- Aumento las posibilidades de desarrollo social y cultural de las personas, con una mayor oferta de espacios de relaciones sociales y expositivas
- Creación de puestos de trabajo, directos e indirectos. Las estimaciones iniciales, basadas en ratios medios que se ajustarán a la realidad una vez materializado el proyecto, se estructuran de la siguiente manera:
 - Puestos de trabajo directo: 150 puestos
 - Puestos de trabajo indirecto: 250 puestos

5. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HACEN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO

5.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y DE PLANEAMIENTO

Desde la construcción del Palacio de Congresos de Madrid en 1964, se han sucedido una serie de hitos que desembocan en la actual situación del inmueble. Los más relevantes son los siguientes:

- 1964: Concurso convocado por el entonces Ministerio de Información y Turismo, para el proyecto del primer Palacio de Congresos y Exposiciones de España, del que resulta ganador el Doctor Arquitecto Pablo Pintado y Riba (Madrid, 1924-2006).
- 1966: Concesión de la licencia de obras de nueva planta para construir un edificio destinado a Palacio de Congresos.
- 1970: Inauguración del edificio.
- 1971: Concesión de licencia de obras de ampliación para construir un bloque al noroeste de la parcela en el que se ubicarían los servicios de administración.
- 1980: Colocación del mural de fachada de la Avda. del General Perón, obra del ceramista Llorens Artigas (Barcelona, 1892-1980), según diseño de Joan Miró (Barcelona 1893, Palma de Mallorca 1983).
- 1986: Solicitud de conformidad de las instalaciones de protección contra incendios con el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.
- 1995: Incendio que destruye la zona norte (Auditorio B, el escenario común con el Auditorio A y las tres últimas plantas del pabellón administrativo).
- 1995: Declaración de ruina inminente y demolición de la zona afectada por el incendio.
- 1997: Entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.
- 1999: Acuerdo interpretativo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM), mediante el que se admite la ampliación, mediante la formulación de un Estudio de Detalle, del Palacio de Congresos de Madrid en su condición de uso dotacional de Servicios Públicos y en relación al art 7.10.6.5 de las Normas Urbanísticas.
- 2001: Aprobación definitiva del Estudio de Detalle y publicación en el BOCM (ED.06.302), para la remodelación y ampliación del Palacio de Congresos de Madrid, redactado por el Doctor Arquitecto Pablo Pintado y Riba, en el que se incrementa la edificabilidad del edificio original (antes del incendio) un 20% y se reubica la edificabilidad perdida como consecuencia de este, aumentando una planta en los laterales del auditorio A. No llegó a realizarse.
- 2004: Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General del 97, que cataloga al edificio, otorgándole la protección de Nivel 2, grado volumétrico, al conjunto del edificio; Nivel 1, elementos singulares, al mural de la fachada de la Avda. del General

Perón; el vestíbulo principal, el auditorio y el escenario son áreas y elementos de obligada restauración.

Se especifica en la Orden de aprobación de esta modificación, que se permitirán las obras de reestructuración general, pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no se alteren aquellos elementos que deban ser mantenidos. También se autoriza la ampliación en altura.

- 2012: El 21 de diciembre, la Secretaría de Estado de Turismo aprueba la suspensión temporal de la actividad en el recinto. La resolución señala que parte de las instalaciones se encuentran en un estado deficiente de conservación y que hay observaciones no subsanadas en el informe de la Inspección Técnica de Edificios (ITE). Estas deficiencias no han sido a día de hoy subsanadas, por lo que el edificio se mantiene sin actividad desde entonces. El aparcamiento permanece abierto y funcionando, con un único acceso desde el Paseo de la Castellana. El acceso desde Poeta Joan Maragall está cerrado.
- 2014: Informe favorable de la Comisión para la protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CCPHAN) sobre la propuesta de Turespaña para modificar la ampliación de la volumetría aprobada en el Estudio de Detalle de 2001, con el objeto de materializar el incremento de edificabilidad del 20% autorizado en dicho ED.
- 2015: Aprobación definitiva del Plan Especial (exp 711/2014/16268) sobre la parcela y el edificio del Palacio de Congresos de Madrid, Castellana 99, para hacer viable la recuperación del volumen demolido (tras el incendio de 1995) y la reanudación de la actividad del complejo.
- Sentencia de 3 de octubre de 2016, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (nº de resolución 675/2016), por la que se anula el Plan Especial 711/2014/16268.

Se va a analizar brevemente la trascendencia que, sobre la situación actual del Palacio, supone cada uno de los hitos más trascendentes:

Sentencia número 675/2016 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo

En el momento actual, la situación urbanística del Palacio sito en el Paseo de la Castellana 97-99 resulta bien distinta a la del marco legal vigente antes de la Sentencia de fecha 3 de octubre de 2016 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Con anterioridad a dicha Sentencia, estaba en vigor la aplicación del Plan Especial para el Palacio de Congresos de Madrid aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 28 de abril de 2015.

Tras la lectura detallada del Fallo de esta Sentencia, el TSJ declara la nulidad del citado Plan Especial, mientras que, tal como indica en el Fundamento de Derecho Quinto, “En suma, se desestima la impugnación indirecta del Estudio de Detalle”.

Por tanto, el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 27 de septiembre de 2001, está en vigor y es de aplicación, y el Plan Especial no puede considerarse de aplicación. Estas son las premisas sobre las que se soporta el marco de viabilidad urbanística de este documento, en aras a la prudencia que debe guiar el mismo.

Estudio de Detalle 714/2001/188 (ED.06.302) para la remodelación y ampliación del Palacio de Congresos de Madrid, que incluya la creación de mayores espacios para oficinas, así como la construcción de nuevas zonas para exposiciones.

El Estudio de Detalle ED.06.302 se aprobó definitivamente por Acuerdo del Pleno de fecha 27 de septiembre de 2001. El documento fue redactado por el equipo dirigido por Pablo Pintado y Riba, Arquitecto autor del proyecto inicial del Palacio y director de las obras de construcción del mismo entre 1964 y 1970, con el fin de incrementar en un 20% la edificabilidad existente en este inmueble dotacional y destinarla al uso dotacional de servicios de la Administración Pública.

- Edificabilidad inicial antes de la tramitación del ED: 39.812,36 m²
- Edificabilidad máxima final tras la tramitación del ED: 47.759,13 m²

Según las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del PGOU, un Estudio de Detalle es un instrumento de ordenación y, como tal, tiene por objeto la regulación urbanística del suelo. En concreto, el Estudio de Detalle es un Instrumento de Planeamiento. Según el artículo 1.2.2, d) la función de un Estudio de Detalle es la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes. En el caso de este ED, al amparo de las NNUU en vigor en el momento de su aprobación, es excepcionalmente un instrumento que, además, permite aumentar la edificabilidad del complejo, por tratarse este de una dotación de nivel singular, un 20% respecto a la existente (antes de producirse el incendio).

Según la Ley de Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, en los art. 53 y 54, que son los que se refieren a los Estudios de Detalle:

Artículo 53. Función y límites.

1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.
2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

- a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
- c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

Artículo 54. Contenido y documentación.

El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

El contenido del ED 06.302 se resume en lo siguiente:

Originalmente (año 1970) el edificio se componía de las siguientes áreas:

- Zona A- Auditorios, Salas de reuniones, etc.
- Zona B- Salas de exposiciones, banquetes, etc. (incendiado en 1995)
- Edificio de administración
- Aparcamiento subterráneo

El ED delimita 3 áreas funcionalmente diferenciadas:

- Área de oficinas de Turespaña
- Área de Palacio de Congresos y Exposiciones
- Áreas generales y varias

Y busca la ubicación de 4 usos:

- Uso permanente de la Administración Pública
- Uso permanente del Instituto de Turismo de España
- Uso alternativo de las dependencias del Edificio para Congresos y Conferencias
- Uso alternativo de las dependencias para exposiciones

Obras propuestas en el ED (amparadas por las NNUU y la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid vigentes en el momento de la aprobación inicial del ED):

Son de dos tipos: mayoritariamente obras de rehabilitación de acuerdo con el Artículo 1.4.8.d) y el resto obras de ampliación de acuerdo con el Artículo 1.4.10. Estas últimas son las que computan como Incremento de edificabilidad junto con los nuevos forjados en el interior del volumen existente, no rebasándose la edificabilidad máxima permitida.

Se restituyen los forjados destruidos por el incendio modificando su distribución interior, lo que permite aumentar la edificabilidad sin ampliar sensiblemente el volumen, manteniéndose el número de plantas en la parte más alta de la edificación y, por lo tanto, no alterando las características morfológicas dominantes.

Usos propuestos (amparados por las NNUU y la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid vigentes en el momento de la aprobación inicial del ED):

El alcance de la calificación como "Uso Dotacional: Servicio Público" permite, de acuerdo con los Artículos 7.7.4. Y 7.11.4 considerarlo como "Uso dotacional: Equipamiento" dentro del mismo nivel (uso alterativo).

El incremento de edificabilidad de la propuesta se destina a Uso Dotacional: servicios de la Administración Pública.

La tipología de Palacio de Congresos está incluida dentro de la categoría singular del "Uso Dotacional: Servicio Público" (Artículo 7.11.3.1) y en la categoría singular del "Uso Dotacional: Equipamiento". (Artículo 7.10.3.b).

Criterios funcionales, técnicos y estéticos de la propuesta del ED

La solución de remodelación que se propone en el E.D. está basada principalmente en la diferenciación de los accesos a los diferentes usos.

- Acceso a las oficinas de la Administración del Palacio

Se cambia el emplazamiento previsto de las dependencias administrativas, situadas en el bloque del noreste del conjunto y desarrollado en dos plantas, por la centralización de todas ellas en una nueva planta a realizar en la cota 11,50 m., en el bloque de exposiciones, etc., situado en el extremo sureste del conjunto.

El acceso previsto se realizaría desde el aparcamiento subterráneo y desde la zona porticada de la fachada sur.

- Acceso a las dependencias del Instituto de Turismo de España

a) En el extremo suroeste del edificio principal se proyecta una comunicación vertical (ascensores y escalera) con el resto de las plantas y desde la cota -5.60 m (planta de sótano-1 actual). Esta comunicación con acceso directo desde el aparcamiento subterráneo será utilizada por los funcionarios del propio Instituto.

b) Desde la calle Del Poeta Joan Maragall (cota origen 0,00) con una nueva edificación de una planta, se ha previsto un nuevo acceso.

Cuadro de superficies extraído del documento ED aprobado definitivamente

Fdo.: Arsenio Ruiz Saenz de Miera

EDIFICABILIDAD PROPUESTA (m²) (Artículo 6.5.3)					EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)
PLANTAS	Ampliación de edificabilidad propuesta			Superficie edificada propuesta (actual+ampliación)	
	Turespaña	Palacio	Total ampliación		
P.S.	0,00	1.200,80	1.200,80	7.427,73	20 % de la existente Edif. exist: 39.812,36 20% : 7.962,47
P.B-P.S	278,48	1.200,80	1.479,28	7.102,78	
Entreplanta-P.B	150,94	0,00	150,94	7.823,04	
P.1ª	0,00	0,00	0,00	7.698,10	
P.2ª	387,20	0,00	387,20	7.407,77	
P.3ª	1.827,60	1.576,35	3.403,95	5.015,75	
P.4ª	1.324,60	0,00	1.324,60	5.283,96	
TOTAL (Artículo 6.5.4 y 6.5.6)	3.968,82	3.977,95	7.946,77 (<7.962,47)	ESTUDIO DETALLE 47.759,13	PLAN GENERAL 47.774,83

El incremento de edificabilidad de la ordenación propuesta es de 7.946,77 m² lo que supone 15,70 m² menos que el incremento máximo permitido. (7.962,47 m²)

La edificabilidad total resultante de la ordenación propuesta asciende a 47.759,13 m², lo que resulta inferior a la máxima permitida (47.774,83 m²) en 15,70 m².

El Sr Pintado y Riba propuso una nueva volumetría para agotar esta nueva edificabilidad, que consistía en dejar el edificio principal (auditorios A y B, junto con el Hall de acceso) en las 6 plantas actuales y aumentar de 3 a 4 plantas el resto. Esta propuesta nunca ha llegado a ejecutarse.

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento el arto 7.5.35 de las NNUU establece la dotación de 1 plaza por cada 100 m² edificables.

La edificabilidad total, descontando Instalaciones, asciende a 47.759 m² por lo cual la dotación obligatoria es de 478 plazas. Al tener el aparcamiento colindante al edificio más plazas, se cumple la dotación exigida de plazas de aparcamiento.

ARTICULADO DE LAS NNUU VIGENTE EN LA TRAMITACIÓN DEL ED

El articulado de las NNUU vigente en el momento de la tramitación del ED y que forma parte de la Memoria de dicho documento, en cuanto a la justificación de los parámetros urbanísticos de aplicación, es el siguiente:

Por su calificación de uso dotacional, servicio público, singular:

Capítulo 7.7. Uso Dotacional de Servicios Colectivos

Art. 7.7.1. Definición y clases

- a) Zonas Verdes..., b) Deportivo..., c) equipamiento: cuando las dotaciones estén destinadas a proveer a los ciudadanos de servicios..., d) **Servicios Públicos: comprende las**

dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con y, en general con la provisión de servicios de la población...

Art. 7.7.2. Clasificación según su implantación territorial

... Niveles: **b) Singular: engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública.**

Art. 7.7.4. Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos

... 2. Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se adjuntan los siguientes: ... **c) en parcelas calificadas de Servicio Público" podrá disponerse como uso alternativo los de "Equipamiento"...**

Art. 7.7.5. Condiciones específicas

1 - Si las características necesarias para la edificación de dotación de servicio colectivo hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un E.D. En todo caso, **... en dotaciones de nivel singular se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura, respetándose las condiciones de edificabilidad ...**

Como consecuencia de los Artículos 7.7.4 y 7.11.4 son aplicables las condiciones particulares del Uso de Equipamiento recogidos en el capítulo 7.10:

Capítulo 7.10. Condiciones Particulares del Uso de Equipamiento

Art. 7.10.3. Tipologías de Equipamiento

..... b) Equipamiento singular.

ii) **Cultural:** Instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como, **palacios de exposiciones y congresos**

Art. 7.10.6. Regulación

... 5) Los edificios existentes calificados de **dotacional en su clase de equipamiento podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente siempre que este incremento se destine al uso dotacional mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.**

Capítulo 7.11, Condiciones Particulares de Uso Dotacional de Servicios Públicos

Art. 7.11.2. Ámbito y uso cualificado

... 2. él uso cualificado es al de Servicio Público.

Art. 7.11.3. Alcance de la calificación de Servicio Público

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las siguientes categorías: ... b) Servicio Singular (S.S.) ... Palacios de Congresos, ...

3. Asimismo, **podrán Implantarse en coexistencia en un mismo edificio o en edificios diferenciados dotaciones de Administración Pública, si bien el uso de Servicio Público será el principal.**

Por su calificación como norma zonal 3, grado 1º, nivel b

Capítulo 8.3: Condiciones particulares de la Zona 3

Art. 8.3.7. Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales

1 - Se admite la ampliación de edificios de uso dotacional sujeta a las siguientes condiciones:

... i) en cualquier caso los edificios existentes calificados de dotacional en su Clase de equipamiento podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

Por el tipo de obras objeto del estudio de detalle

Art. 1.4.8. Obras en los edificios

d) **Obras de rehabilitación:** serán consideradas como rehabilitación todas aquellas Intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y.... modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna.

Art. 1.4.10. Obras de nueva edificación

e) **Obras de ampliación:** Son aquellas en las que se Incrementan la ocupación o el volumen construidos.

En cuanto al uso, el uso cualificado del edificio es **DOTACIONAL de SERVICIOS COLECTIVOS (Clase PÚBLICO)**, nivel de implantación **SINGULAR** (Tanto en el momento de la aprobación del ED como en la actualidad).

5.2 PROPUESTA PARA LA FUTURA REMODELACIÓN DEL PALACIO DE CONGRESOS

La futura remodelación y ampliación del Palacio debe cumplir los siguientes objetivos:

- adecuar el estado actual del edificio existente al cumplimiento de la normativa técnica
- encontrar un programa funcional que ponga en valor la edificabilidad existente, así como la remanente en virtud del Estudio de Detalle
- cumplir con el marco urbanístico impuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, el Estudio de Detalle 06.302 y demás normativa urbanística que sea de aplicación
- contemplar que el Palacio de Congresos de Madrid albergue la sede de la OMT

En base a estos objetivos, se ha desarrollado una propuesta que contempla la implantación de la OMT en el Edificio B (Paseo de la Castellana esquina General Perón), considerando que urbanísticamente cumple con lo establecido para el uso dotacional: servicio administración pública.

Según la documentación facilitada por Turespaña, el programa funcional requerido por la OMT sería el siguiente:

- 260-300 puestos de trabajo (aproximadamente 5.000 m² útiles)
- Garaje: 52 plazas
- Sala de exposición permanente
- Sala de eventos de uso compartido (uso no frecuente, gestión externa)
- Salas de reuniones de uso compartido (uso no frecuente, gestión externa)
- Zona de reprografía
- Zona restauración
- Zona técnica

Denominación	Superficies útiles (m ²)
Administración*/secretaría/sala reuniones	4.650,00
Otras agencias ONU	no previsto
Zona de eventos**	Uso compartido
Zona de accesos y exposiciones	380,00
Reprografía	220,00
Zona Técnica	575,00
Plazas de aparcamiento (1/5 personas)***	1.200,00
Total Superficies Útiles	7.025,00
Total Superficies Construidas (+15%)	8.078,75

* estimado para 175 puestos de trabajo + incremento 50% = 262

** uso compartido con el futuro Palacio de Congresos de Madrid

*** $262/5 = 52$ plazas de aparcamiento (fomento medios transporte sostenibles)

Total superficie útil requerida: 7.000 m² aproximadamente

Total superficie construida requerida: 8.000 m² aproximadamente

Estas superficies no incorporarían las necesidades de salas de uso compartido, ya que la gestión de las mismas correría a cargo del Palacio de Congresos de Madrid.

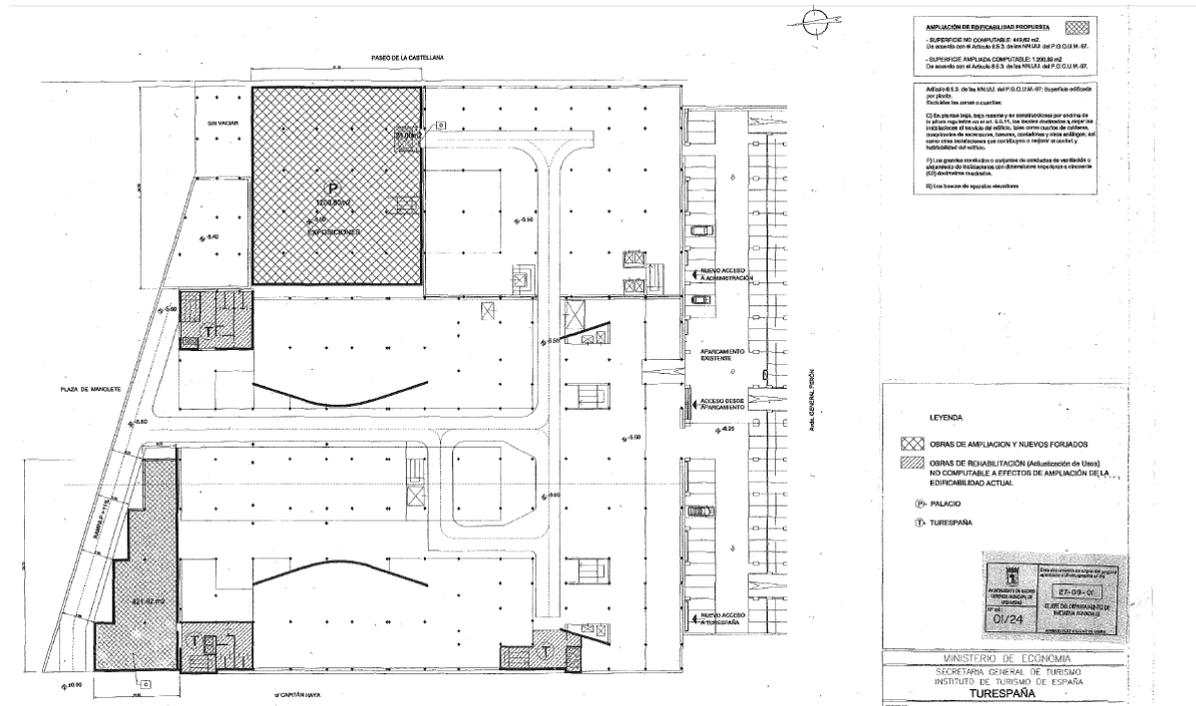
Se ha realizado la correspondiente propuesta gráfica de programa arquitectónico (Anexo II). Para su elaboración se ha partido, como base, de la documentación de febrero de 2010 (planos de planta) por considerarla más acorde con la realidad actual del edificio que la del Estudio de Detalle del año 2000.

Propuesta de implantación de la OMT en el Edificio B (Pso. Castellana/Gral. Perón)

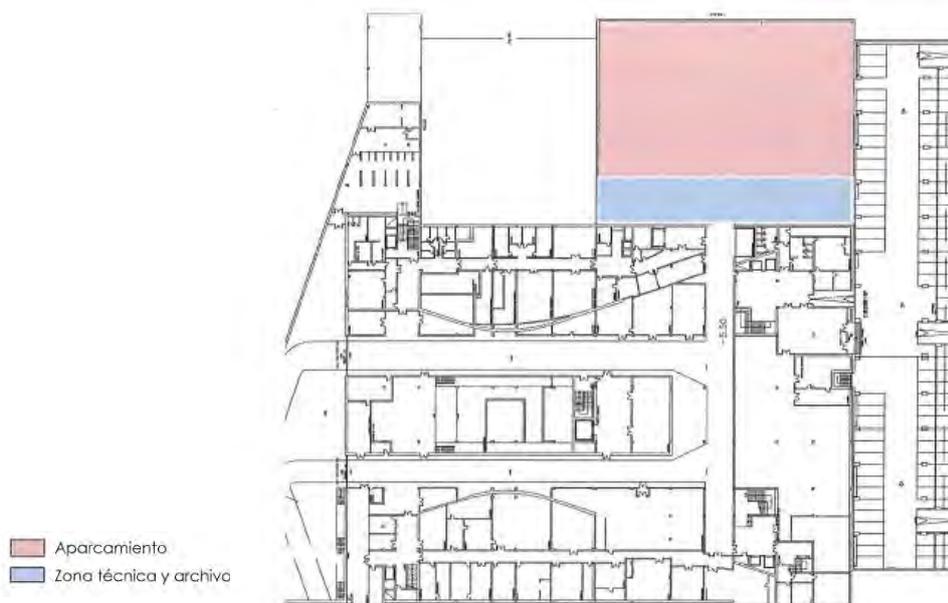
Turespaña ha facilitado una propuesta de implantación de la OMT en el edificio B, cuyos planos por plantas serían los siguientes (se adjunta en cada planta la ordenación prevista en el ED para su análisis comparado):

Planta Sótano-1:

Planta Sótano-1 ED:

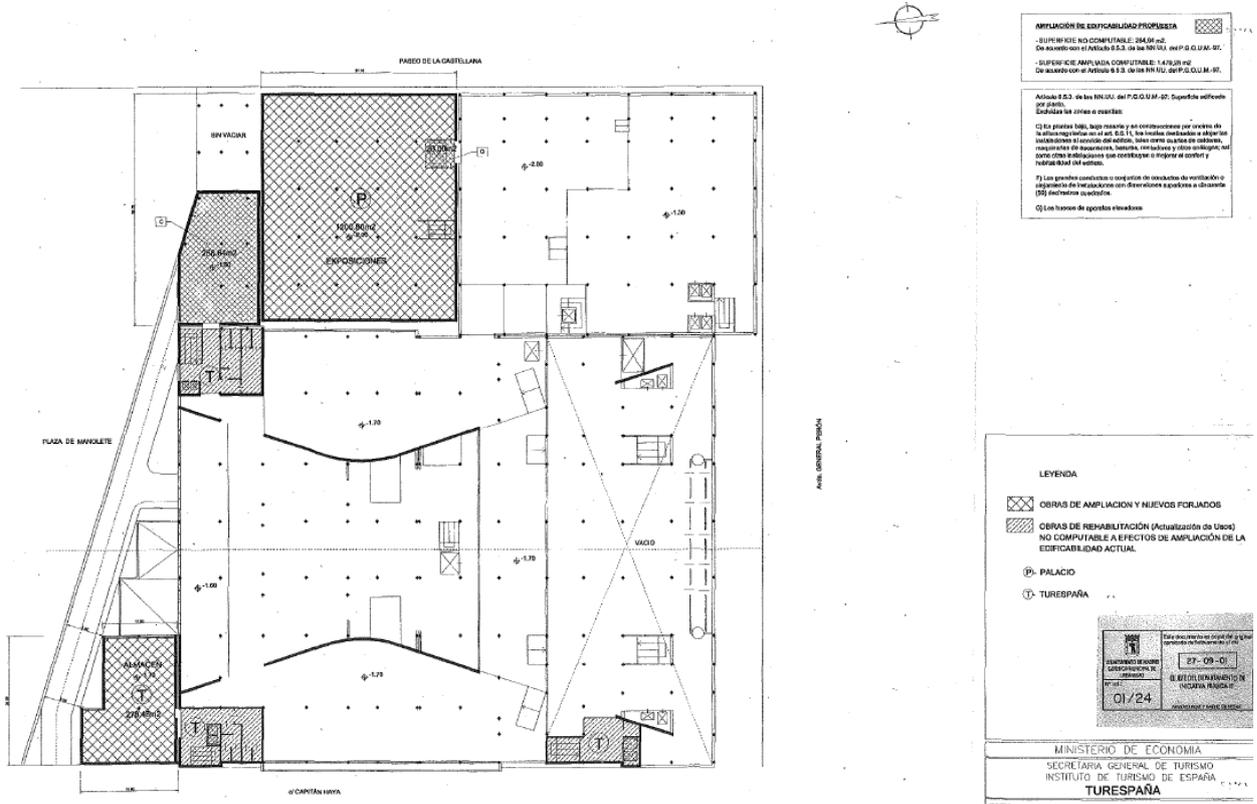


Planta Sótano-1 propuesta implantación OMT (Turespaña):



Planta Semisótano:

Planta Semisótano ED:

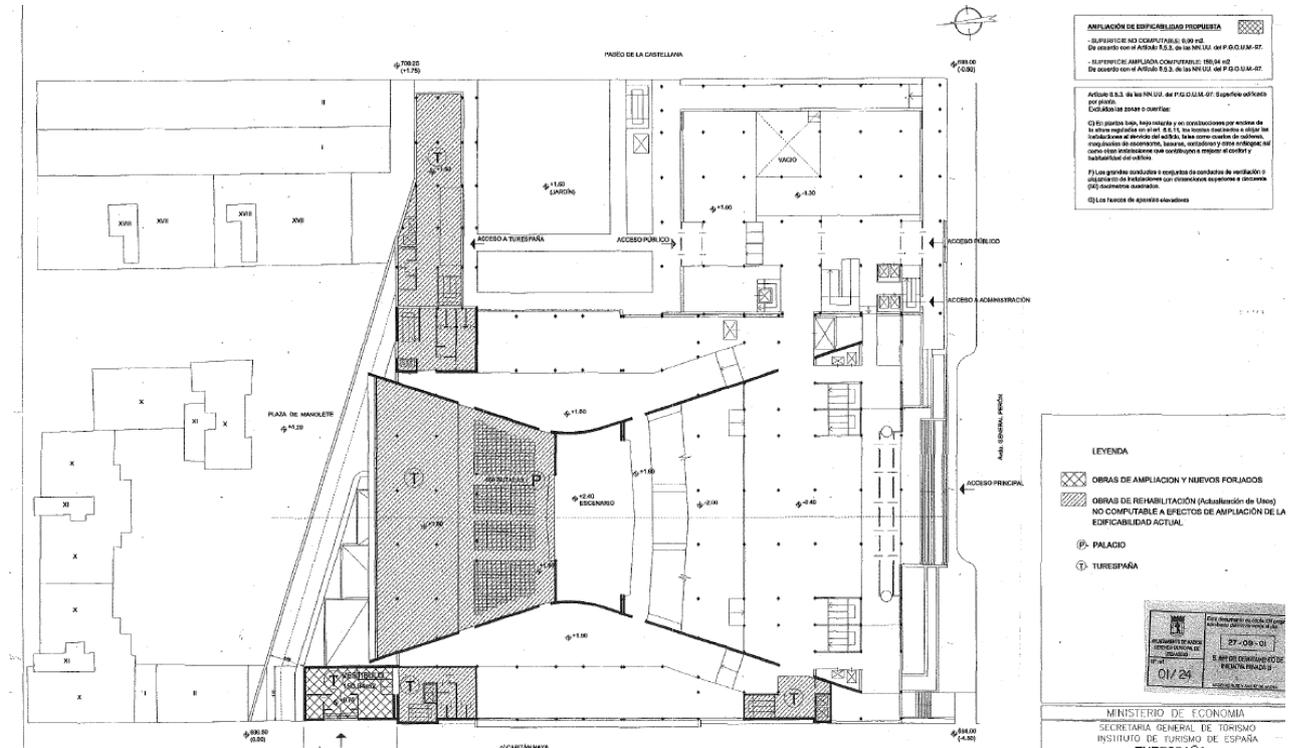


Planta Semisótano propuesta implantación OMT (Turespaña):

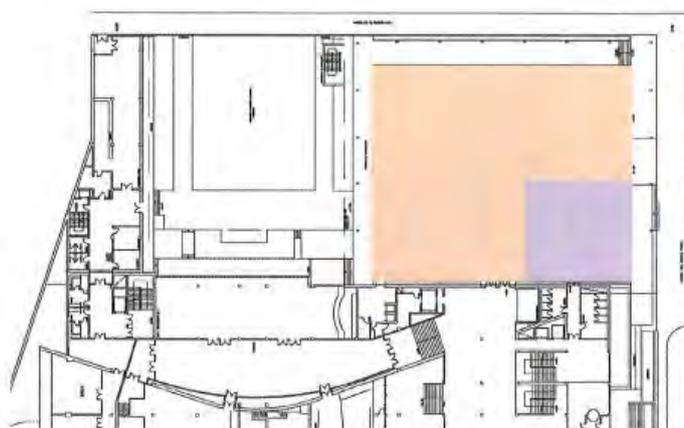


Planta Entrepanta-Baja-Acceso:

Planta Entrepanta-Baja-Acceso ED:



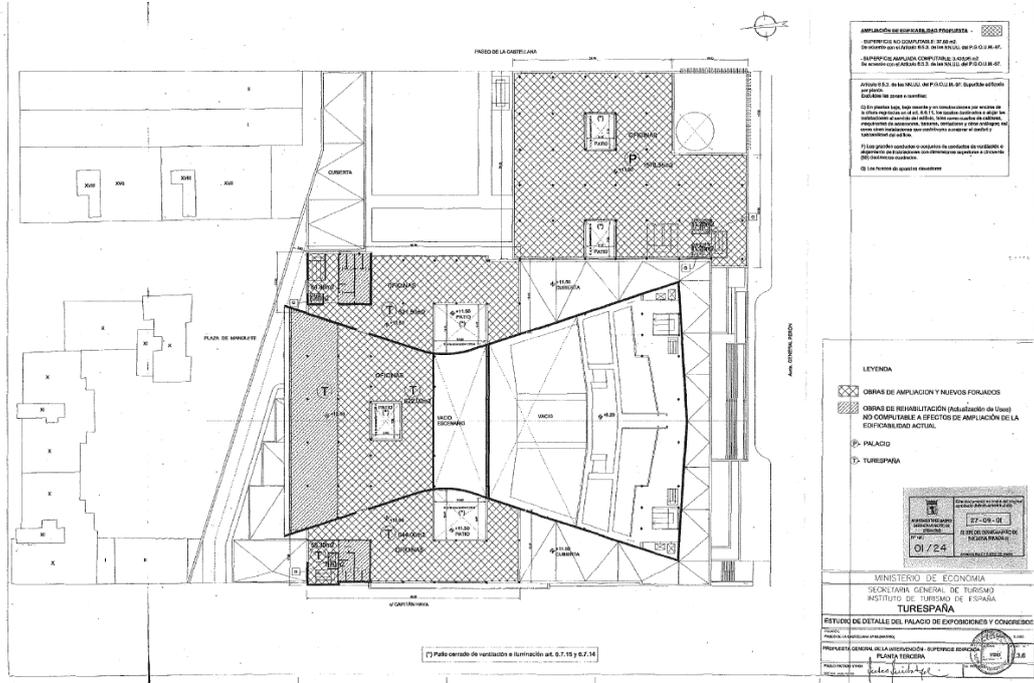
Planta Entrepanta-Baja-Acceso propuesta implantación OMT (Turespaña):



- En la planta baja podrían albergarse los usos de
 - Zona acceso público - Recepción, centralita, acceso y vigilancia y documentación
 - Administración

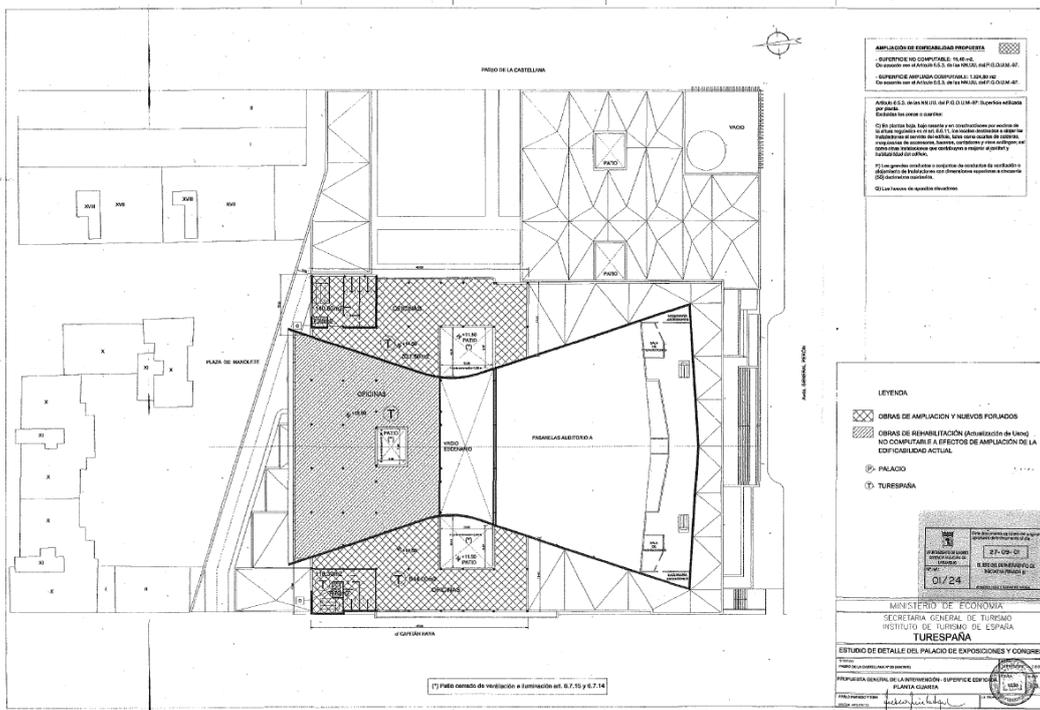
Planta tercera:

Planta tercera ED:



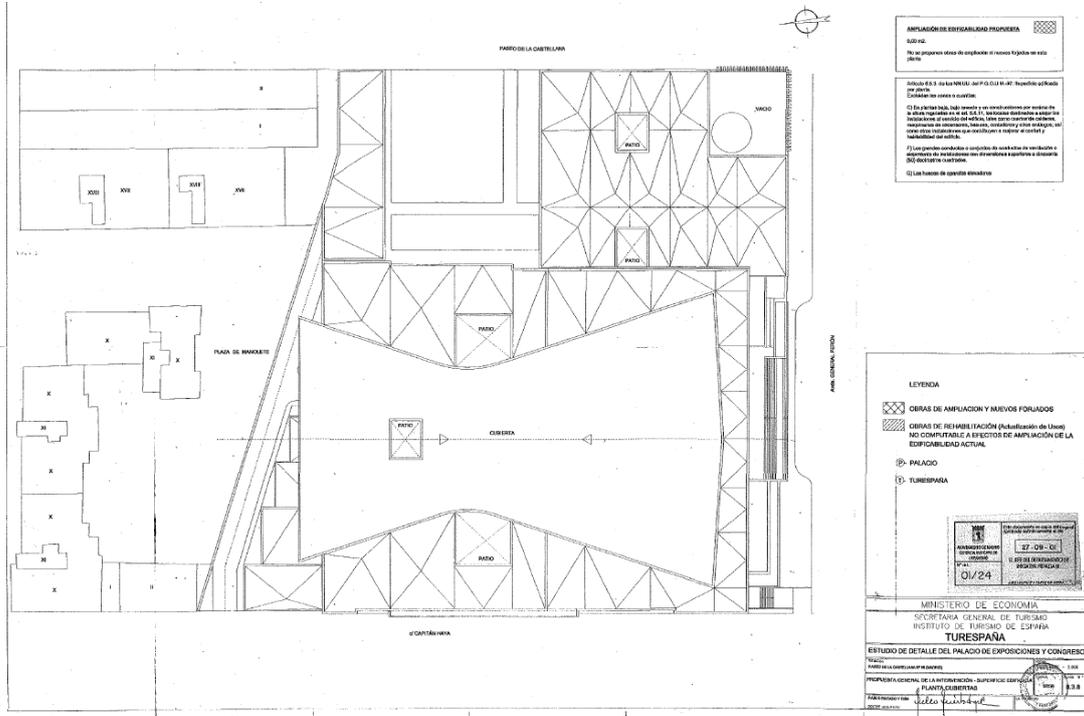
Planta cuarta:

Planta cuarta ED:

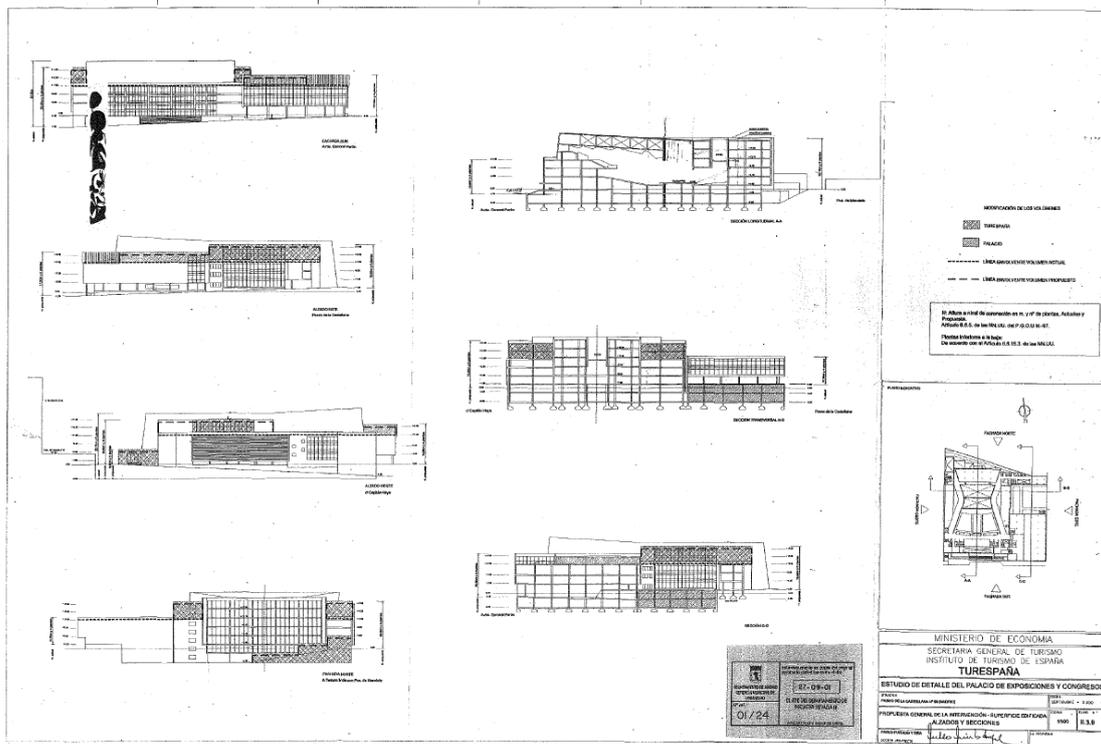


Planta cubierta:

Planta cubierta ED:



Alzados y secciones ED:



Se ha trasladado la propuesta de implantación de la OMT en el Edificio B a la base gráfica de 2010, respetando las ampliaciones previstas en el ED. La traslación de la propuesta de Turespaña no ha sido literal puesto que ésta toma como punto de partida la situación actual, mientras que el ED permite una planta más y permite cambiar la distribución.

A continuación se resume como quedaría el reparto funcional de superficies y ubicación de los usos de todo el complejo.

Los planos de implantación de la OMT en el Edificio B se incluyen en el Anexo II.



		USO	SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2)		
PLANTA SÓTANO 1	OMT EDIFICIO B	Cuartos técnicos, instalaciones y almacenes	628,50	1.888,50	10.646,81
		Núcleo comunicación	177,50		
		Ampliación aparcamiento edificio B 36 plazas	1.082,50		
	PARKING	Ampliación aparcamiento a compartir con OMT 58 plazas	1.648,65	2.375,87	
		Ampliación aparcamiento 25 plazas	727,22		
	PALACIO	Núcleo comunicación E	57,30	6.382,44	
		Cuartos técnicos, instalaciones y almacenes	577,60		
		Cuartos técnicos, instalaciones, almacenes, carga y descarga	3.808,12		
		Ampliación Palacio: Salas exposiciones Castellana (Según ED)	1.200,80		
		Ampliación Palacio c/ P.J. Maragall-dársena (Según ED)	421,62		
Núcleo comunicación W		145,00			
	Núcleo comunicación S - restauración	172,00			
PLANTA SEMI-SÓTANO	OMT EDIFICIO B	Núcleo comunicación	81,00	826,50	6.968,23
		Sala futuras ampliaciones	745,50		
	PALACIO	Núcleo comunicación E	61,00	6.141,73	
		Aseos	78,00		
		Zona restauración self service	787,00		
		Almacenes, camerinos, servicios	1.388,00		
			87,32		
		Salas reuniones (5 ud)	391,00		
		Salas reuniones hemiciclo	783,00		
		Tiendas	201,00		
		Hall recepción	503,00		
		Acceso W calle PJ Maragall (ampliación según ED)	278,48		
		Núcleo comunicación W	85,3		
		Núcleo escenario	41,15		
		Acceso sala exposiciones	256,64		
Ampliación Palacio: Salas exposiciones Castellana (Según ED)	1.200,80				

		USO	SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2)		
ENTREPLANTA- BAJA - ACCESO	PALACIO	Acceso Pso. Castellana-jardín	378,58	7.138,45	8.483,61
		Núcleo comunicación E	77,60		
		Aseos	76,80		
		Vestíbulo conexión sala eventos	67,81		
		Sala eventos (uso compartido)	666,38		
		Hall acceso Auditorio A	2.043,87		
		Auditorio A	1.126,62		
		Sala autoridades/conferenciantes	818,00		
		Recinto ferial	1.432,73		
		Núcleo comunicación W	201,60		
		Acceso W calle PJ Maragall (ampliación según ED)	150,94		
		Núcleo S - restauración	97,52		
		OMT EDIFICIO B	Exposición permanente		
		Entradas, conexiones, núcleo comunicación y archivo	675,50		
PLANTA PRIMERA	PALACIO	Salas reuniones / formación	445,00	5.627,28	7.680,50
		Núcleo comunicación E	144,00		
		Aseos	76,80		
		Galería conexión	318,00		
		Planta alta Sala Eventos (uso compartido)	390,00		
		Hall Palacio	1.233,43		
		Auditorio A	1.122,87		
		Recinto ferial	731,42		
		Oficinas Palacio	836,45		
		Aseos	50,22		
		Núcleo comunicación W	157,36		
		Núcleo S - restauración	121,73		
		OMT EDIFICIO B	Salas reuniones / formación		
		Núcleo comunicación / hall	338,20		
	Cafetería	361,67			
PLANTA SEGUNDA	PALACIO	Salas reuniones / formación	445,00	5.452,74	7.505,96
		Núcleo comunicación E	144,00		
		Aseos	76,80		
		Galería conexión	268,00		
		Salas reuniones E	457,50		
		Hall, núcleos y aseos Auditorio A	1.394,88		
		Auditorio A	350,16		
		Recinto ferial	731,42		
		Recinto ferial (ampliación prevista ED)	387,20		
		Oficinas Palacio	886,20		
		Aseos	50,22		
		Núcleo comunicación W	157,36		
		Núcleo S - restauración	104,00		
	OMT EDIFICIO B	Salas multiusos	2.053,22	2.053,22	

		USO	SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2)		
PLANTA TERCERA	PALACIO	Recinto ferial	443,00	2.423,00	5.171,56
		Recinto ferial (ampliación prevista ED)	622,00		
		Salas reuniones (ampliación prevista ED)	521,50		
		Oficinas Palacio (ampliación prevista ED)	544,00		
		Núcleo W	125,00		
		Núcleo E	167,50		
	Auditorio A: Anfiteatro superior y cabinas traducción	1.172,21	1.172,21		
OMT EDIFICIO B	Despachos (ampliación prevista ED)	1.576,35	1.576,35		
PLANTA CUARTA	PALACIO	Recinto ferial	1.142,05	4.578,05	
		Salas reuniones W (ampliación prevista ED)	544,00		
		Salas reuniones E (ampliación prevista ED)	521,50		
		Núcleo W (ampliación prevista ED)	126,00		
		Núcleo E (ampliación prevista ED)	148,50		
		Auditorio A: Camaranchón	496,00		
		Auditorio A: Pasarelas metálicas	1.600,00		

La superficie construida ocupada por la OMT estaría en el entorno de los 9.000 m², unos 1.000 m² por encima de la requerida para este organismo. La cuestión principal que origina esta divergencia radica en el cumplimiento de la volumetría prevista en el ED, que obliga a la construcción de una planta más sobre el actual bloque B (que supone 1.576,35 m²). Sin embargo, debido a la configuración prácticamente exenta de este cuerpo respecto del resto del Palacio, es difícil individualizar dentro de esta misma planta el uso de la OMT de otros posibles destinos, de forma que se pudiera ajustar la superficie total ocupada por este organismo a los 8.000 m² que en principio necesitaría. Por tanto, parece razonable que sea la OMT la que utilice la totalidad de esta nueva planta.

Por otra parte, respecto a las plazas de aparcamiento requeridas por la OMT (52 plazas), se ha dispuesto la mayor parte de estas (36 plazas) en el sótano-1 del propio edificio B, mientras que el resto (16 plazas), por no tener cabida en este mismo cuerpo, quedarían a disposición de la OMT en la ampliación prevista del aparcamiento en el sótano-1 lateral de Castellana, con acceso desde la calle Poeta Joan Maragall. Hay que tener en cuenta que parte del sótano-1 del edificio B debe reservarse para cuartos técnicos e instalaciones que no puedan ni deban, por requisitos técnicos y normativos, tener un uso centralizado compartido con las instalaciones del resto del complejo.

Se considera indispensable construir los nuevos volúmenes con las características y en el lugar establecido en el ED de 2001 si se quiere consolidar el incremento de edificabilidad que la vigencia de dicho documento autoriza. Se desaconseja llevar a cabo cualquier modificación de las condiciones establecidas en dicho documento, en aras de no poner en riesgo la viabilidad urbanística final del proyecto.

5.3 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE EN LA ACTUALIDAD (Compendio 2017)

Ficha urbanística relativa al Estudio de Detalle de 2001

ED.06.302	PALACIO DE EXPOSICIONES Y CONGRESOS		
Figura:	ESTUDIO DE DETALLE	Tipo Planeamiento:	DOTACIONAL
Expediente:	714/2001/00188 Ver Documentos	Archivo de Planos:	01/024
Ámbito de Ordenación:	3.1.b		
Ditruto:	TETUÁN	Iniciativa:	PÚBLICA NO MUNICIPAL
Sistema de Actuación:	DEFINIDA EN PLAN GENERAL	Promotor:	INSTITUTO DE TURISMO DE ESPAÑA - TURESPAÑA- DEL Mº DE ECONOMÍA - GERMÁN PORRAS OLALLA-
Unidad Tramitadora:	INICIATIVA PRIVADA 2		

DESCRIPCIÓN ÁMBITO PLANEAMIENTO
Palacio de Exposiciones y Congresos, en el Pº de la Castellana, 99.

RESUMEN CONTENIDO
Ordenación de volúmenes ampliando el 20% de la edificabilidad existente de acuerdo con el art. 7.7.5 'Condiciones específicas para las dotaciones de servicios de nivel singular' de las NN.UU. del Plan General.

02/03/2001	Aprobación Inicial	Comisión Gobierno
14/03/2001	Publicación Boletín	Boletín Oficial CM
27/09/2001	Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno
11/10/2001	Publicación Boletín	Boletín Oficial CM

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
Superficie del Ámbito (m²): 19797.0

USOS NO LUCRATIVOS		SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)
D	Dotacional	19.797	47.775
Totales		19797 m²	47775 m²

USOS LUCRATIVOS
No existen USOS LUCRATIVOS

EQUIPO REDACTOR:
SUGERENCIAS:
ALEGACIONES:
OBSERVACIONES:
(D) - Edificabilidad: 39.812,36 (Existente) + 7.962,47 (Ampliación 20%) = 47.775 m2

Como ya se ha mencionado, el uso cualificado es el mismo que en el momento de la tramitación del ED: **DOTACIONAL de SERVICIOS COLECTIVOS (Clase PÚBLICO), nivel de implantación SINGULAR.**

CAPÍTULO 7.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 7.2.3 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación

b) Usos compatibles: Son aquellos usos supeditados a los cualificados, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos cualificados de los ámbitos de ordenación.

Como usos no cualificados el Plan General los admite en las condiciones enunciadas en sus Normas y en las específicas de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes. A los efectos de pormenorización en el espacio se subdividen en:

- i) Usos asociados: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.
- ii) Usos complementarios: Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.
- iii) Usos alternativos: Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado.

Artículo 7.2.8 Condiciones generales

1. Comunes: Salvo excepciones reguladas en esta sección en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, en dicho edificio o conjunto edificatorio salvo en parcelas dotacionales en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%).

No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una norma zonal u ordenanza particular de los planeamientos específicos o de desarrollo, se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto. En el supuesto de un uso autorizable, éste se someterá en cualquier caso a las condiciones que se deriven del Plan Especial correspondiente al que preceptivamente ha de someterse para su admisión. Por ello, en ambos casos dichos usos quedan excluidos de los límites anteriormente expresados.

2. De los distintos usos compatibles

- a) Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el 25 por 100 de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste.

El carácter de uso asociado deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal, y cuando se implante sobre rasante en edificio exclusivo dicho carácter deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

b) Uso complementario: 603Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

c) Uso alternativo: Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para la implantación del uso alternativo.

3. Uso autorizable: Su situación se determina en la Norma Zonal u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico. En las Áreas de Planeamiento Remitido y planeamientos de desarrollo, sus ordenanzas particulares determinarán su situación, teniendo en cuenta en el primero de los casos las condiciones que en su caso figuren en su correspondiente ficha.

Para la implantación de este uso será preceptiva la previa aprobación del Plan Especial correspondiente.

a) Los usos autorizables especiales se regulan por las condiciones específicas que, en función del uso cualificado de la parcela dotacional en que se pretendan implantar, se articulan en el Capítulo 7.7 y siguientes.

Dichas condiciones específicas se enmarcan a su vez en las generales siguientes:

i) Se admiten exclusivamente en las parcelas calificadas por el Plan General como usos dotacionales, tanto públicos como privados en las condiciones reguladas para ellos.

La implantación de estos usos no permitirá su segregación de la parcela dotacional.

Para ello, en las licencias correspondientes se impondrán condiciones explícitas que lo garanticen, debiendo inscribirse a tal efecto en el registro de la propiedad.

ii) No se desvirtuará ni se interferirá el correcto funcionamiento y seguridad de la actividad dotacional.

iii) Por el carácter excepcional de este uso, previamente a la concesión de la Preceptiva licencia deberá aprobarse el correspondiente Plan Especial.

iv) En todo caso, la suma de las superficies edificadas del conjunto de los usos autorizables especiales no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie edificada, del uso dotacional calificado por el Plan General. La superficie de garaje-aparcamiento de tal carácter no se incluye en dicho cómputo.

CAPÍTULO 7.7. USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

1. El uso dotacional de servicios colectivos es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

a) Zonas verdes: Corresponde a los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

b) Deportivo: Comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

c) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos de servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

d) **Servicios públicos:** Comprende las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, con la provisión de servicios a la población.

e) **Servicios de la Administración Pública:** Comprende las dotaciones destinadas a la instalación, la gestión y el desarrollo, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, por las Administraciones Públicas competentes por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos.

Artículo 7.7.2 Clasificación según su implantación territorial⁶⁷⁸

1. El uso dotacional de servicios colectivos se estructura, en su caso, en función de criterios urbanísticos como ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos locacionales y de accesibilidad, titularidad del suelo y carácter público o privado de la gestión, en los siguientes niveles:

b) **Singular:** Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional urbano o metropolitano y utilización ocasional por todos los ciudadanos. En los planeamientos de desarrollo se

priorizará su localización en emplazamientos estratégicos, así como una adecuada posición en relación a la red viaria urbana y metropolitana que garantice su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

Artículo 7.7.4 Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos

2. Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admiten los siguientes:

c) En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse como uso alternativo los de equipamiento, deportivo y zona verde.

3. El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.⁶⁷⁹

⁶⁷⁹ Acuerdo de la CSPG nº 299, de 19.12.2006. **Implantación de garaje-aparcamiento público**, como uso autorizable en régimen especial, en parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios públicos, en sus diversas clases:

“Las parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios colectivos en sus distintas clases, son susceptibles de admitir la implantación de garaje-aparcamiento como uso autorizable en régimen especial, en las condiciones establecidas en los artículos 7.2.8.3 a) y 7.5.34.1 b) de las NNUU.”

Artículo 7.5.34 Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso de garaje-aparcamiento

1. En función de los usos cualificados, se establece el siguiente régimen de compatibilidad para el uso de garaje-aparcamiento, que, salvo determinación en contra de las condiciones específicas de los usos de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, complementa el régimen de compatibilidades establecido para los mismos.

b) En los edificios:

iv) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de servicios colectivos: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en las situaciones de plantas bajas e inferiores a la baja, y además en edificios exclusivos en dotaciones de servicios colectivos de nivel singular.

En cualquiera de los supuestos regulados en este apartado, la compatibilidad de garaje-aparcamiento en su clase público está condicionada al cumplimiento de las condiciones que para su implantación se regulan en las presentes Normas.

La implantación de garajes-aparcamientos como uso complementario o autorizable en régimen especial requerirá que en cualquier caso se resuelvan simultáneamente las dotaciones de aparcamiento y de carga y descarga mínimas exigidas como dotación al servicio de los usos de los edificios existentes, así como la justificación de que, en la parcela edificable, persisten condiciones suficientes que garanticen la resolución de la dotación de aparcamiento, que en

función del uso cualificado de la parcela y su remanente de edificabilidad disponible fuera exigible.

Artículo 7.7.5 Condiciones específicas

1. Si las características necesarias para la edificación de dotación de servicios colectivos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En todo caso, en dotaciones de niveles básico y privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de nivel singular se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura, respetándose las condiciones de edificabilidad.

CAPÍTULO 7.9. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO

Artículo 7.9.1 Categorías

1. En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

- a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos municipales u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares.
- b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.
- c) Instalaciones deportivas para el espectáculo.
- d) Clubs de campo o clubs sociales.

Artículo 7.9.3 Categorías de uso deportivo según su implantación territorial

b) Deportivo Singular (DS): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización selectiva, las instalaciones deportivas para el espectáculo y los clubs de campo o clubs sociales.

CAPÍTULO 7.10. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO

1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:

- a) Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.

b) Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

c) Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

d) Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

e) Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

Artículo 7.10.3 Tipologías de equipamiento según su implantación territorial

b) Equipamiento Singular (ES):

i) Educativo: Centros destinados a estudios universitarios, especialización y postgrado e investigación científica y técnica.

ii) **Cultural:** Instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como bibliotecas, archivos, fonotecas, hemerotecas, videotecas, museos, salas de exposiciones, cines, teatros, auditorios, rockódromos, plazas de toros, **palacios de exposiciones y congresos**, salas de arte, jardines botánicos, planetarios, zoológicos, acuarios, parques acuáticos y parques científicos y recreativos.

iii) Salud: Establecimientos sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como los hospitales generales, hospitales especializados, centros monográficos, centros gerontológicos y clínicas.

iv) Bienestar social: Centros de tratamiento y rehabilitación con internamiento, como comunidades terapéuticas y residencias de tercera edad asistidas, y residencias u otras tipologías de alojamiento para las personas destinatarias de los servicios sociales.

v) Religioso: Centros religiosos de carácter único como basílicas, ermitas, la catedral o la mezquita, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.

CAPÍTULO 7.11. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS

1. Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:

a) Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

b) Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

c) Servicio de correos.

d) Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.

e) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

f) Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.

g) Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

Como consecuencia de la aplicación del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre Medidas Urgentes de Carácter Fiscal y de Fomento y Liberalización de la Actividad Económica, los tanatorios podrán implantarse en parcelas de titularidad pública o privada.

h) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.

i) Otros servicios públicos.

Artículo 7.11.3 Alcance de la calificación de servicios públicos

b) Servicio Singular (SS):

Como implantaciones estratégicas destacan: centros de higiene (desinfección, desinsectación), centros de protección animal, centros de formación y academias de policía, instalaciones militares, centros penitenciarios, mataderos, mercados centrales, recintos feriales, **palacios de congresos**,⁷⁰⁰ cementerios, tanatorios y otros servicios semejantes.

700 Acuerdo nº 103 de la CSPG de 29.04.1999:

1º Los Palacios de Congresos, calificados como uso dotacional de Servicios Públicos con nivel de implantación singular (SS), forman parte de la categoría de uso "Otros servicios públicos" en atención a sus circunstancias específicas.

2º Las determinaciones de este artículo (Condiciones particulares de los Servicios Públicos) de las NNUU, por su carácter genérico y claramente no excluyente, son de aplicación a la categoría de uso de "Otros servicios públicos" y en consecuencia a los Palacios de Congresos.

2. En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse una o varias categorías comprendidas en la clase de servicios públicos dentro del mismo nivel de prestación de servicio, salvo la categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos...

3. Asimismo, en las parcelas calificadas de Servicios Públicos, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o en edificios diferenciados, dotaciones de Administración Pública, si bien el uso de Servicios Públicos será el principal.

Artículo 7.11.4 Compatibilidad de usos no cualificados

1. Usos compatibles:

a) Uso asociado: Se regula por las condiciones que para los mismos se establecen en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.

b) Uso alternativo: Equipamiento, deportivo, zona verde y Administración Pública, del mismo nivel.

Artículo 7.11.5 Condiciones particulares de los servicios públicos

3. Condiciones específicas para los recintos feriales: Se definirán mediante la redacción de un Plan Especial. Su edificabilidad no superará dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.

CAPÍTULO 7.12. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Servicios de la Administración Pública: Comprende las actividades prestadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público. Asimismo, se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional.

Las condiciones urbanísticas aplicables son las de la NORMA ZONAL 3, GRADO 1º, NIVEL b.

CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: VOLUMETRÍA ESPECÍFICA

Sección Primera: Condiciones de edificación del Grado 1º

Artículo 8.3.5 Obras admisibles

c) Obras de ampliación:

...se admiten obras de ampliación destinadas a mejorar la funcionalidad de los edificios existentes mediante la implantación de instalaciones, dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad, conforme determina el artículo 6.5.3, entre los que cabe mencionar garaje-aparcamiento, guarda bicicletas, instalaciones al servicio del edificio, trasteros y zonas comunitarias.

Las obras de ampliación a nivel de planta baja podrán configurar cuerpos de edificación o edificaciones secundarias exentas, con una altura máxima de cornisa de 3,5 metros sobre la rasante del terreno, que deberán respetar las condiciones de posición que establece la Norma Zonal 5.

En los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8 se regulan específicamente las condiciones de ampliación de edificios industriales, dotacionales y de vivienda unifamiliar, respectivamente. La aplicación de dichas condiciones podrá englobarse en una obra de sustitución de la edificación con mantenimiento del uso correspondiente.

Artículo 8.3.7 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos Dotacionales

Se admiten obras de ampliación sometidas a la regulación establecida para la correspondiente clase de uso dotacional en el Título 7 de estas normas, con las siguientes precisiones:

1. Las ampliaciones deberán destinarse a la clase de uso dotacional existente en el edificio o a los usos compatibles admitidos para la misma.
2. En los edificios existentes destinados a la clase de uso de equipamiento o a otras clases de uso dotacional asimiladas a la misma, a los efectos de la aplicación de la regulación establecida en el artículo 7.10.6, se admiten obras de ampliación acomodadas a los parámetros formales de edificación de la Norma Zonal 5, grado 3º, con las siguientes condiciones particulares:

- a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios de la superficie de parcela edificable.
- b) La edificabilidad total resultante no sobrepasará una edificabilidad neta de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado sobre los primeros 2.500 metros cuadrados de superficie de parcela edificable y de 1,4 metros cuadrados por metro cuadrado sobre la restante superficie de parcela edificable.

c) Los edificios existentes ubicados en parcelas calificadas en el Plano de Ordenación como dotacionales en su clase de equipamiento o en otras clases asimiladas a la misma, a los efectos de la regulación establecida en el artículo 7.10.6, podrán ampliar su edificabilidad hasta alcanzar el límite establecido en b) o, alternativamente, un máximo del 20 por 100 por encima de la existente.

5. No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que con las obras de ampliación se realicen las de aplicación de las medidas correctoras necesarias.

Sección Tercera. Régimen de los Usos en el Grado 1º

Artículo 8.3.12 Sistema de usos compatibles

2. En el nivel b):

a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO.

i) Industrial.

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario.

Oficinas, recreativo, otros servicios terciarios y hospedaje en las condiciones reguladas para el nivel a) y, además, oficinas, hospedaje y otros servicios terciarios en plantas de pisos, siempre que dispongan de acceso independiente.

Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO.

i) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

Artículo 8.3.13 Sistema de usos autorizables

2. En el nivel b):

a) Terciario.

Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, oficinas, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

5.4 CONCLUSIONES

De la lectura de las NNUU del Plan General vigente en el momento de la tramitación del ED y del vigente en la actualidad, se observa que se mantienen las principales características urbanísticas de aplicación. Por otra parte, la Sentencia mantiene en vigor lo dispuesto en el ED mientras que declara nulo el Plan Especial.

En consecuencia, se extraen las siguientes conclusiones:

- 1- El Palacio de Congresos de Madrid se encuentra en un ámbito de ordenación del Suelo Urbano calificado con la Norma Zonal 3, Grado 1°, Nivel b (3.1ºb) y uso Dotacional: Servicios Colectivos, concretamente en su clase de Servicios Públicos, y nivel de implantación Singular (S.S.). Forma parte de la categoría de “otros servicios públicos”, de conformidad con la interpretación dada por el acuerdo 103 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado con fecha 29 de abril de 1999.
- 2- Según Modificación Puntual del Plan General del 97 el edificio está catalogado como sigue:
 - Con protección de Nivel 2, grado volumétrico, el conjunto del edificio, extendiéndose la protección a toda la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas según el nivel de protección (art. 4.3.6, apartado 1, de las NNUU).
 - Con protección de Nivel 1, elementos singulares, el mural de la fachada de la Avda. del General Perón
 - El vestíbulo principal, el auditorio y el escenario son áreas y elementos de obligada restauración.
- 3- Su edificabilidad asciende a 47.759,13 m², al amparo del ED.06.302, aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 2001, en vigor.
- 4- Respecto a la interpretación de otras cuestiones definidas por el ED.06.302, cabe indicar que un Estudio de Detalle es un instrumento de ordenación y, como tal, tiene por objeto la regulación urbanística del suelo. En concreto, el Estudio de Detalle es un Instrumento de

Planeamiento. Su función es la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Dado que la interpretación del alcance de la vinculación del contenido del Estudio de Detalle es la cuestión clave para enfocar la viabilidad urbanística de la implantación de la OMT en los términos previstos en la propuesta de Turespaña de diciembre de 2018 (en el volumen ubicado en Castellana esquina Perón), con fecha 23 de enero de 2019 se ha elevado consulta urbanística al respecto dirigida al Ayuntamiento de Madrid.

En dicha consulta se solicita al Ayuntamiento de Madrid Informe acerca de la viabilidad urbanística de llevar a cabo un proyecto en el Palacio de Exposiciones y Congresos de Madrid que, respetando la volumetría exterior establecida por el ED.06.302 para consolidar el aumento de edificabilidad del 20% sobre la edificabilidad existente y destinar dicho incremento al uso dotacional, nivel de implantación Singular, sin embargo ubique en el interior del edificio la edificabilidad que se destine a Servicios de la Administración Pública en lugares distintos a los propuestos por el mencionado ED, más acordes con las necesidades funcionales futuras del inmueble y siempre dentro del cumplimiento de las NNUU del PGOUM y del grado de protección que ostenta el edificio.

La respuesta del Ayuntamiento, emitida con fecha 31 de mayo de 2019, indica textualmente que *“el objeto del Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes que resulta de aplicar el art. 7.11.5.1 en relación con el 7.10.6.5 de las NNUU (que posibilita la ampliación del edificio existente hasta alcanzar un máximo del 20% de la edificabilidad actual, teniendo que dedicarse dicho exceso al uso dotacional), junto con el 7.7.5 Condiciones específicas para las dotaciones de servicios colectivos de nivel singular”*, que establece que si las características necesarias para la edificación de dotación de servicios colectivos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las Normas Urbanísticas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En dotaciones de nivel singular se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura, respetándose las condiciones de edificabilidad. Continúa el documento emitido por el Ayuntamiento indicando, textualmente, que *“el ED 06.302 determina las zonas donde se ha estudiado y propuesto el aumento de edificabilidad, siendo vinculantes las áreas tramadas para la Ampliación de la Edificabilidad Propuesta de los planos de Propuesta General de Intervención (Planos 1.3.1 al 1.3.9). La modificación de dichas áreas implicaría la presentación de un nuevo instrumento de planeamiento.*

Tras la lectura del documento del Ayuntamiento de 31 de mayo de 2019, se puede extraer la siguiente conclusión:

- Si bien parece desprenderse del texto que no es vinculante la distribución de usos previsto en el ED.06.302, queda explícitamente claro que si lo es respetar estrictamente

tanto la volumetría exterior como la construcción interior de los nuevos forjados previstos en dicho documento para consolidar el aumento de edificabilidad autorizado hasta alcanzar los 47.759,13 m².

Por tanto, se puede considerar viable urbanísticamente la implantación de la OMT en los términos de la propuesta de Turespaña, a falta de desarrollar el proyecto de implantación de este organismo para acotar con exactitud la edificabilidad consumida respecto a los usos admitidos en el conjunto del edificio.

- 5- Respecto a la ubicación de la OMT en el edificio ubicado en la esquina entre el Paseo de la Castellana y Avda. del General Perón, la propuesta, que plantea acceso independiente desde el Paseo de la Castellana y conexión con los espacios de uso compartido definidos en el programa funcional facilitado, aúna la visibilidad y representatividad institucional que este organismo internacional necesita. Sin embargo, la superficie que la OMT tendría que ocupar para maximizar el potencial aprovechamiento de este cuerpo de edificación excedería de la superficie prevista inicialmente por este organismo.
- 6- Los usos posibles previstos en un futuro en el conjunto del edificio deberán estar incluidos en el uso Dotacional de **Servicios Colectivos, clase Servicios Públicos** (dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, con la provisión de servicios a la población); **nivel singular** (dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública, con gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional urbano o metropolitano y utilización ocasional por todos los ciudadanos). La parcela forma parte de la **categoría “otros servicios públicos”**. El Estudio de Detalle de 2006 propone destinar el incremento de edificabilidad del 20% sobre la existente, al **uso dotacional de Servicios de Administración Pública** (dotaciones destinadas a la instalación, la gestión y el desarrollo, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, por las Administraciones Públicas competentes por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos).

Por tanto, los usos dotacionales propuestos -Servicio Público Singular y Servicios de la Administración Pública- podrán ubicarse en el futuro edificio, según el régimen de usos establecido en las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y acorde con lo previsto en el ED.06.302.

- 7- Respecto a la dotación de plazas de aparcamiento necesaria para el complejo, esta dependerá de los usos que finalmente se implanten.

Sin embargo, se considera que modificar parte del sótano-1 existente para adecuarlo al uso de aparcamiento es una opción interesante y adecuada para el correcto uso del complejo, que ya no necesita semejante superficie disponible en esta planta para almacenes y otros servicios ya obsoletos.

6. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

6.1 ANÁLISIS AMBIENTAL DE ALTERNATIVAS Y MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS

El objeto principal de los textos legales relacionados con el medio ambiente gira en torno a las actividades que se pueden considerar insalubres y especialmente contaminantes, así como los proyectos que se pretendan desarrollar en suelos protegidos y entornos naturales o rústicos.

Se van a analizar los diferentes rangos normativos para concluir si, en el caso de la rehabilitación y explotación del Palacio, será necesario someter el proyecto o la actividad a un estudio de impacto ambiental.

6.1.1 Regulación estatal

- **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**

Publicada en el BOE el 11/12/2013, en vigor al día siguiente de su publicación.

Texto última actualización publicada el 6 de diciembre de 2018.

La normativa a nivel estatal sobre la “evaluación ambiental” queda recogida en esta norma con carácter general, sin embargo, del contenido de la misma se concluye que ni el proyecto ni la actividad en sí mismos están sujetos a una Evaluación de Impacto Ambiental.

Esta ley estableció un nuevo régimen legal, de carácter mayoritariamente básico, que afectó sustancialmente a la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental (EIA) de la Comunidad de Madrid, por cuanto impone a los órganos sustantivos la obligación de participar desde su iniciación en los procedimientos ambientales, además de otorgarles las facultades de seguimiento de las declaraciones de impacto ambiental y la potestad sancionadora. No obstante, se permite a las Comunidades Autónomas modificar este esquema competencial, cuando los correspondientes procedimientos vayan referidos a planes, programas o proyectos de su competencia.

En este contexto, se consideró oportuno proceder a la derogación de gran parte de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, para dar entrada a la aplicación directa de la ley básica estatal, sin reproducir su contenido en nuestro ámbito territorial, regulando, en tanto se aprueba una nueva ley autonómica, las especialidades que, de acuerdo con la habilitación estatal, se aplicarán en la Comunidad de Madrid.

- **Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

Esta ley viene a modificar ciertos artículos de varias leyes, entre las que se encuentra la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

6.1.2 Regulación autonómica

- **Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (RAMINP)**

Aunque fue formalmente derogado en 2007 por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, la derogación que se llevó a cabo no fue total, sino que surtía efecto únicamente en aquellas Comunidades Autónomas que tuvieran aprobada una regulación sobre el tema, y en tanto no se regulase por las demás. Esta ambigüedad dio lugar a una serie de pronunciamientos por parte del Tribunal Supremo respecto a la persistencia de la aplicabilidad de dicha norma, aún a pesar de su derogación expresa y de la existencia de leyes reguladoras del tema en distintas Comunidades Autónomas. La Comunidad de Madrid podría encontrarse, por todo lo anteriormente expuesto, dentro de esta ambigüedad, por lo que se va también a analizar el alcance del Decreto 2414/61 en cuanto a la situación del Palacio.

El RAMINP regula las actividades calificadas como:

- **Molestas**, las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.
- **Insalubres**, las actividades que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
- **Nocivas**, las actividades que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.
- **Peligrosas**, las actividades que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Según estas definiciones, la actividad futura del Palacio tan solo podría verse afectada por este Reglamento en relación con el alcance de la definición de actividad “molesta”.

En relación con el emplazamiento de esta clase de actividades se estará a lo que dispone el artículo 4º y habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias, y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos,

polvo o ruidos, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Dicho artículo 4, “Emplazamiento. Distancias”, reza lo siguiente:

Estas actividades deberán supeditarse, en cuanto a su emplazamiento, a lo dispuesto sobre el particular en las Ordenanzas municipales y en los Planes de urbanización del respectivo Ayuntamiento, y para el caso de que no existiesen tales normas, la Comisión Provincial de Servicios Técnicos señalará el lugar adecuado donde haya de emplazarse, teniendo en cuenta lo que aconsejen las circunstancias especiales de la actividad de que se trate, la necesidad de su proximidad al vecindario, los informes técnicos y la aplicación de medidas correctoras.

Sin perjuicio de las intervenciones que deba ejercer la Delegación de Industria en cada provincia, en los comercios casa-habitación, edificios y locales públicos en general, con ocasión del desempeño de actividades a ella encomendadas, por lo que a este Reglamento se refiere y con el fin de evitar vibraciones o ruidos molestos no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos cualquiera que sea su potencia en el interior de los lugares citados sin la previa autorización municipal que señalará las medidas correctoras pertinentes.

Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

La cuestión queda, por tanto, relegada al procedimiento para la concesión de licencias por parte del Ayuntamiento, en este caso el de Madrid.

Cuando llegue este momento, el proyecto futuro deberá detallar las características de las instalaciones previstas y los sistemas correctores para evitar cualquier cuestión que pueda resultar molesta en cuanto a ruidos o vibraciones, así como por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que se eliminen.

El procedimiento de tramitación de la licencia conllevará el informe del expediente por parte de la Alcaldía en el plazo de 30 días conforme a los siguientes trámites:

a) Se abrirá información pública, por término de diez días, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes. Se hará, además, notificación personal a los vecinos inmediatos al lugar del emplazamiento propuesto.

b) Unidas las reclamaciones u observaciones que se presenten al expediente, se someterá a informe del Jefe local de Sanidad y de los técnicos municipales competentes, según la naturaleza de cada actividad.

c) A la vista de estos antecedentes, la Corporación Municipal incorporará al expediente su informe, en el que, entre otros extremos, se acredite si el emplazamiento propuesto y demás circunstancias están de acuerdo con las Ordenanzas Municipales y con lo dispuesto en este Reglamento así como si en la misma zona, o en sus proximidades, existen ya otras actividades análogas que puedan producir efectos aditivos.

El resto del procedimiento viene descrito en los artículos 31, 32, 33, 34, 35, 36 y 37 de este Reglamento, que vienen a concluir que en caso de detectarse deficiencias en el proyecto, durante la obra o a la finalización de la misma, se instará al solicitante de la licencia a subsanarlas en unos determinados plazos y siempre como requisito previo para la obtención de la licencia de apertura definitiva del establecimiento.

- **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid**

Remite en su contenido a la intervención municipal a los efectos del alcance de las obras que se habrán de llevar a cabo en el complejo, por lo que se vuelve a estar en la situación descrita en el punto anterior y a lo que consigne el Ayuntamiento de Madrid a la solicitud de la licencia de obras en actos promovidos por la Administración Pública, como es el presente caso.

- **Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid**

Publicada en el BOCM el 1/07/2002.

Como se ha mencionado anteriormente la norma está derogada, con efectos de 1 de enero de 2015, con excepción del Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional 7 y el anexo quinto, por la disposición derogatoria única.3 de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre que se describe a continuación.

Parte aún en vigor:

Título IV, “Evaluación ambiental de actividades”

Inspección, vigilancia y control:

Art 49: “Órganos competentes”

Art 50: “Servicios de inspección y vigilancia de la Comunidad de Madrid” Procedimiento sancionador

Art 72: “Régimen sancionador”

Disposición adicional séptima: “Competencias sancionadoras en materia de medio ambiente”

Anexo Quinto: “Actividades o proyectos con incidencia ambiental sometidos al procedimiento de evaluación ambiental de actividades de la Comunidad de Madrid”

Otros proyectos e instalaciones

26. Todas aquellas actividades establecidas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, cuando no estén recogidas en otros anexos de esta Ley

- **Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas**

Publicada en el BOCM el 1/07/2002

A través de la denominada Ley de Acompañamiento que suele completar los presupuestos anuales de la Comunidad de Madrid (Ley 3/2014) se aprobó la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas que deroga parcialmente la Ley 2/2002 de EIA de la CAM descrita en el punto anterior.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 establece el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental:

- 1. En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.*
- 2. La tramitación y resolución del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como las funciones que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, atribuye al órgano sustantivo, corresponderán a la Consejería competente en materia de medio ambiente, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor.*

La determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos.

A su vez, la Disposición derogatoria única en su punto 3º dispone que *queda derogada la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, a excepción del Título IV, “Evaluación ambiental de actividades”, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto.*

6.1.3 Regulación local

- **Ordenanza sobre Evaluación Ambiental de Actividades, de 27 de enero de 2005**

Publicada en el B.O. Ayuntamiento de Madrid el 24/02/2005 y en el BOCM el 21/02/2005

Deroga la Ordenanza Reguladora de la calificación ambiental municipal de 26 de julio de 1996, BOCM nº 126 de 28 de mayo de 1996, págs. 18-21

En todo lo que se refiere a la Ley 2/2002, dado que queda derogada por la 4/2014, se vuelve de nuevo a lo establecido en la parte aun en vigor, que devuelve al RAMINP, ya expuesto anteriormente.

Art 2. Ámbito de aplicación

Deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental de actividades, sin perjuicio de las excepciones determinadas en el artículo 3 de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental, los proyectos o actividades, tanto de carácter público como privado, que se pretendan llevar a cabo dentro del término municipal de Madrid, y que seguidamente se relacionan:

3. También quedan sometidos al ámbito de aplicación de esta Ordenanza, con las particularidades procedimentales correspondientes, los planes especiales para el control urbanístico ambiental de usos, comprendidos en el apartado 1 del artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas (NN UU) del vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM), cuando se trate de actividades incluidas en el anexo quinto de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental. En este supuesto, la evaluación ambiental de actividades, con las especialidades previstas en la presente Ordenanza, incluye la de la licencia urbanística correspondiente, conforme al procedimiento específico que se establece en el artículo 19 de esta Ordenanza.

4. Quedarán asimismo sometidas al procedimiento de evaluación ambiental de actividades regulado en esta Ordenanza aquellas actividades para las que las ordenanzas municipales prevean la emisión de informe de esta misma naturaleza.

- **NNUU**

Apartado 1 del artículo 5.2.7 de las NNUU

Artículo 5.2.7 Aplicación de Planes Especiales para el Control Urbanístico-Ambiental de Uso

1. Con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, requerirán la redacción de un Plan Especial los siguientes usos:

a) Los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o planeamientos de desarrollo del mismo.

b) El uso de garaje-aparcamiento cuando tenga una superficie superior a doce mil (12.000) metros cuadrados, y en su clase de aparcamiento público en tanto no se redacte el Plan Especial de Aparcamientos.

d) Los usos Terciario-Recreativo y otros Servicios Terciarios en las categorías y tipos regulados en el art. 7.6.11.

f) El uso hotelero en edificio exclusivo cuando trate de implantarse en edificios protegidos con nivel 1 ó 2 de catalogación.

6.1.4 Conclusión

Por todo lo anteriormente expuesto, se concluye que ni el proyecto ni la actividad prevista en el futuro Palacio estarán sujetos a informe de impacto ambiental en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

6.2 RECOMENDACIONES RESPECTO A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD DEL FUTURO EDIFICIO

6.2.1 Introducción

En materia de eficiencia energética de los edificios, tanto nuevos como existentes, la legislación española debe, como cualquier otro país miembro de la UE, transponer las Directivas que la Unión Europea imponga a este respecto.

La nueva Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de mayo de 2018 por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE sobre el rendimiento energético de los edificios y la Directiva 2012/27/UE sobre eficiencia energética, entró en vigor el 9 de julio de 2018 y los países de la UE deberán transponer los nuevos elementos de la Directiva a los nacionales Ley dentro de los 20 meses. La nueva Directiva tiene un enorme potencial para aumentar la eficiencia en el sector de la construcción de la UE, el mayor consumidor de energía en Europa. Incluye medidas que acelerarán el ritmo de renovación de edificios hacia sistemas más eficientes energéticamente y fortalecerán el rendimiento energético de los nuevos edificios, haciéndolos más inteligentes.

En este sentido, España no ha transpuesto de momento esta Directiva, si bien se ha abierto la consulta pública para la modificación del Real Decreto para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios. No obstante lo anterior, las principales normativas de eficiencia energética en España siguen funcionando mientras se transpone dicha Directiva:

- Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, Parlamento Europeo Y Consejo DOL 18 junio 2010, núm. 153, [pág. 13] Eficiencia energética de los edificios
- Directiva 2012/27/UE, de 25 de octubre, Relativa a la eficiencia energética, que modifica las Directivas 2009/125/CE, y 2010/30/UE, y que deroga las Directivas 2004/8/CE, y 2006/32/CE

La Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, de la que nace el Código Técnico de la Edificación, es el pilar fundamental para el proceso de la edificación. La Ley fija los requisitos básicos de los edificios, actualiza y completa la configuración legal de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, fija sus obligaciones y establece las responsabilidades y las garantías de protección a los usuarios.

El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), es el marco normativo que establece y desarrolla las exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones, permitiendo demostrar que se satisfacen los requisitos básicos de la edificación que establece la Ley. Este Real Decreto sufre dos importantes modificaciones:

- El Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Finalmente, se promulga la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible cuyo objetivo es el desarrollo de la economía sostenible mediante un conjunto de reformas de impulso de la sostenibilidad de la economía española.

En relación con la normativa sobre Certificaciones Energéticas en los Edificios, en vigor se mantiene el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, nació como consecuencia de la Directiva 2010/31/UE. Esta ley modificó la normativa de los certificados de eficiencia energética al tenerse en cuenta la experiencia acumulada de la aplicación del Real Decreto 47/2007 en los últimos cinco años hasta que se aprobó el nuevo Real Decreto. Cada Comunidad Autónoma tiene un registro de certificado energético que depende de la Consejería de cada administración.

La última Directiva, la 2012/27/UE, anterior a la nueva Directiva (UE) 2018/844, surge en un marco en que se constata que la UE no va a alcanzar el objetivo de aumentar en un 20% la eficiencia energética en 2020. Por ello se marcan nuevos objetivos con el horizonte de 2030 y deben

introducirse medidas adicionales de mejora de la eficiencia energética que atiendan principalmente a la eficiencia de edificios y productos.

Según la Consulta pública en torno a la Directiva sobre eficiencia energética de los edificios de la comisión Europea, *“Las medidas sobre eficiencia energética y uso de energías renovables forman parte de una serie de iniciativas más amplias para que la UE cumpla los objetivos de su política de energía y cambio climático. Pero además, la política de la UE sobre eficiencia energética y energías renovables estimula la recuperación económica y favorece el crecimiento y la creación y conservación de empleo. Es, pues, una política importante para la competitividad del sector de la construcción y que forma parte integrante de la visión a largo plazo de la UE de un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, plasmada en la estrategia Europa 2020 e impulsada a través del proceso del Semestre Europeo. La eficiencia energética se ha integrado en algunas de las principales políticas de la UE, como los fondos de cohesión. La eficiencia energética de los edificios ocupa un lugar destacado, pero las tecnologías de la información y la comunicación (TIC) también contribuyen a mejorar la eficiencia energética y reducir el consumo total de los edificios – viviendas, oficinas, edificios y espacios públicos, etc., de modo que tanto los centros urbanos como las zonas residenciales sean lugares más eficientes y atractivos para vivir, trabajar y hacer negocios. Bajar el consumo energético también reduce las emisiones de dióxido de carbono, lo que ayuda a combatir una de las principales causas del cambio climático.*

La Directiva sobre eficiencia energética de los edificios establece la obligación de que los Estados miembros fijen normas de rendimiento energético para los edificios, expidan certificados de eficiencia energética de los edificios y garanticen que a finales de 2020 todos los nuevos edificios sean “de consumo energético casi nulo” (NZEB). La Directiva introduce un mecanismo de evaluación comparativa con el que se intentan crear incentivos para que las normativas nacionales o regionales sobre eficiencia energética sean más ambiciosas y para garantizar que se revisen cada cierto tiempo. Los Estados miembros tenían la obligación de poner en vigor la mayoría de las medidas de la Directiva antes de enero de 2013. Se calcula que la Directiva reducirá el consumo energético total de la UE en un 5,6% hasta 2020 y permitirá crear entre 280.000 y 450.000 puestos de trabajo.

Gestionando la demanda, la UE puede influir en el mercado mundial de la energía y, por tanto, en la seguridad del suministro a medio y largo plazo. La Hoja de Ruta de la Energía para 2050 (COM (2011) 885 final) demuestra que mejorar la eficiencia energética de los edificios –tanto nuevos como existentes– será fundamental para gestionar la demanda energética en el período 2020-2050. Los edificios de consumo casi nulo deben convertirse en norma; pueden incluso producir más energía de la que consumen. Tecnologías inteligentes como la domótica darán a los consumidores mayor influencia sobre sus propias pautas de consumo, y cada edificio, cada barrio, contribuirán activamente a controlar la distribución local y las redes de almacenamiento.

Aunque hacía décadas que se invertía en eficiencia energética y uso de energías renovables en los edificios, el nivel de inversión no era suficiente. La inversión en este campo ha pasado a ser de importancia estratégica para la UE debido al volumen de importaciones de energía (el 55% de la energía consumida en 2012, con un coste de 400.000 millones de euros), la volatilidad de los precios y la necesidad de fijar objetivos más ambiciosos sobre cambio climático para 2030. Varias de las políticas y mercados fundamentales para la inversión en eficiencia energética y energías renovables in situ son todavía relativamente nuevas, y tendrá que pasar tiempo para que surtan todos sus efectos. Como se señala en el informe del grupo de entidades financieras sobre eficiencia energética (informe del EEFIG), debe animarse a las empresas a invertir en eficiencia energética de los edificios en los puntos críticos del ciclo de inversión. En lugar de dificultar la adecuada inversión en la eficiencia energética de los edificios públicos, los procedimientos de información, contabilidad y contratación deben facilitarla. Al mismo tiempo, debe clarificarse el tratamiento reglamentario, fiscal y contable y armonizarse los contratos de rendimiento energético.”

6.2.2 Enfoque energético del proyecto y las obras

Enunciado el panorama energético español y europeo, parece obvio que un edificio con la singularidad institucional que tiene el Palacio de Congresos de Madrid desde su construcción, habiendo sido referente en su época para inmuebles de uso similar en España y Europa, debe, con objeto de su remodelación y ampliación, optar por alcanzar el máximo objetivo de eficiencia energética: ser un edificio de consumo de energía casi nulo, cumplimiento que, por otra parte, será obligatorio en edificios públicos a partir de marzo de 2020, de conformidad con la Directiva Europea (UE) 2018/844.

El nuevo Palacio de Congresos de Madrid debe convertirse en un hito en muchos aspectos. Acorde con esta iniciativa y desde un punto de vista estratégico medio ambiental y también de negocio, no cabe duda que debe exigirse al concesionario de la explotación su compromiso con la sostenibilidad y la eficiencia energética cuando se valoren las ofertas para adjudicar el proyecto, las obras y la concesión de la explotación.

En paralelo y de manera complementaria, se deben considerar en el proyecto, tanto de rehabilitación como de ampliación, la incorporación de parámetros que favorezcan la obtención de certificaciones medio ambientales de reconocimiento internacional tipo LEED o BREEAM.



Certificación LEED (USA)

El *U.S. Green Building Council* (USGBC) de los Estados Unidos, fundada en 1993, es la organización líder que representa a toda la industria de la construcción en lo que se refiere a "Construcción Verde", cuya finalidad es crear un sistema que mida y defina el grado de eficiencia y productividad de la construcción verde y analice el impacto de la misma en el medio ambiente.

Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), es el sistema internacional de certificación desarrollado por el USGBC, el cual verifica y aprueba que una construcción ha sido desarrollada implementando las nuevas prácticas ambientales creando una mayor eficiencia en su edificación.

Puntos por 5 categorías (emplazamiento, gestión del agua, calidad ambiental interior, materiales y energía y atmósfera).

Puntuación global - Escala de 4 niveles (Certificado, Plata, Oro y Platinum).



Certificación BREEAM (Reino Unido)

BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology*) es el método de evaluación y certificación de la sostenibilidad de la edificación.

Se corresponde con un conjunto de herramientas avanzadas y procedimientos encaminados a medir, evaluar y ponderar los niveles de sostenibilidad de una edificación, tanto en fase de diseño como en fases de ejecución y mantenimiento, contemplando las particularidades propias de cada una de las principales tipologías de uso existentes (vivienda, oficinas, edificación industrial, centros de salud, escuelas, etc.).

Puntos por categorías de requisitos (gestión, energía, materiales, residuos, uso del suelo y ecología, salud y bienestar, agua, transporte y contaminación).

Puntuación global - Escala de 5 rangos (de 1* a 5*****)

La obtención de este tipo de calificaciones resulta crítica en la actualidad para captar el interés de la o las empresas que finalmente lideren la explotación económica del complejo. Actualmente, el inversor internacional demanda activos con estas características de estándares verdes internacionales.

Para concretar en qué se traduciría la incorporación de medidas que posibiliten que el complejo se posicione con la máxima calificación energética europea, nacional e internacional, partiendo de las características actuales del inmueble y de la zona climática de Madrid, se advierte lo siguiente:

- La calificación energética que se obtenga una vez rehabilitado y ampliado el edificio tendrá dos formas diferentes de cálculo, una para la rehabilitación y otra para la obra nueva, bajo la aplicación de diferentes parámetros de cálculo.
- La calificación energética supone una combinación de los kg de CO² que emite el edificio a atmósfera y el consumo de energía en Kw/hora del edificio. A menor demanda menor consumo y por tanto menores emisiones. Por tanto, el factor clave sobre el que hay que trabajar en la concepción del proyecto es reducir la demanda de energía futura del edificio.
- Los factores clave para obtener una calificación eficiente son:
 - El diseño y orientación del edificio
 - Los sistemas de gestión energética
- Sin un diseño apropiado de orientación del edificio en la parcela y un diseño de los huecos en fachada en relación con su orientación, no se puede alcanzar una alta calificación energética, aunque los sistemas de gestión sean excelentes. Para ello se debe limitar la superficie de huecos en la fachada norte y colocar dispositivos de sombra en las orientaciones este, oeste y sur.
- Las orientaciones este y especialmente la oeste, exigen mayores esfuerzos económicos para obtener calificaciones energéticas similares a las de las orientaciones sur y norte.
- La reducción de la transmitancia térmica de la envolvente, en igualdad de condiciones de diseño y sistemas energéticos, supone una importante mejora de la calificación energética. La inversión en la mejora del aislamiento en la envolvente del edificio (fachadas y cubierta), es la de menor coste y con la que se obtiene mayor ahorro energético y por tanto mejor calificación.
- Para obtener la máxima calificación es imprescindible el uso de energías renovables o alternativas para abastecer la demanda energética del conjunto.
- La inversión adicional aproximada en la ejecución de la obra del conjunto para obtener la mejor calificación frente a la peor admitida por la normativa en vigor, es de entre un 5% y un 8%, mientras que el ahorro en consumo puede llegar al 76%.
- Para el caso concreto del Palacio de Congresos de Madrid, se recomienda incorporar al proyecto los siguientes parámetros:

- Diseñar elementos protectores del soleamiento en las fachadas este y sur, y especialmente efectivos en la oeste.
- Incorporar la domótica entendida como forma de regulación de la demanda de manera diferenciada por orientación de cada espacio y su uso. Es fundamental para controlar el consumo responsable que se haga por parte del usuario final.

6.2.3 Conclusión

Debido a la singularidad institucional del Palacio de Congresos de Madrid, se considera ineludible no solo el cumplimiento de la actual normativa en vigor en materia de eficiencia energética, sino marcar al futuro concesionario unos objetivos de máximos al respecto, para que en la medida de lo posible (al menos en la parte de ampliación y reestructuración general), obtenga la calificación de edificio de consumo de energía casi nulo, según los estándares de las Directivas Europeas, así como la obtención de una alta calificación medioambiental basada en estándares internacionales tipo LEED o BREEAM.

La eficiencia energética no depende tanto de la inversión económica como de la concepción conjunta y equilibrada de las actuaciones posibles:

- diseño que combine y articule compacidad, orientación, porcentaje de huecos, protección solar y aislamiento térmico
- sistemas eficientes de producción de calefacción a baja temperatura
- sistema de emisión o distribución por suelo (calefacción) y techo (refrigeración)
- regulación adecuada
- combinación de energías renovables y combustible gas natural

7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA

7.1 TENDENCIAS DE LOS CENTROS DE CONGRESOS

La siguiente información está extraída parcialmente del informe "Evolution of the industry: are we keeping up?" de International Association of Convention Centres (AIPC).

Edificios y construcciones = “*Hardware*”

1. Creación de espacios flexibles

Las necesidades de los eventos actuales suponen una adaptación permanente de las instalaciones de los centros de congresos. Los centros deben potenciar la creación de salas multifuncionales para adaptarse a los prerrequisitos de tamaño, de tematización y de funcionamiento impuestos por los organizadores de eventos.

2. Adaptación de los espacios a la demanda

Actualmente, los eventos de pequeño y mediano tamaño son lo habitual. Los centros de eventos deben adaptarse para organizar varios eventos a la vez en sus instalaciones, para optimizar los ingresos y los costes de funcionamiento como el transporte, el montaje de las instalaciones, etc. Para conseguir este objetivo, los centros deben demostrar discreción, adaptabilidad y creatividad.

3. Reciclaje de los materiales y reorganización de los espacios

Si los centros existentes tienen más dificultades para crear espacios modulables, deben explorar soluciones para subdividir largos espacios o usar espacios públicos como espacio de “coffee break”. La reorganización de los espacios según la demanda mejora el atractivo de los centros.

Algunos centros trabajan otra opción: la compra de muebles y decoración neutral que se pueden utilizar en varios eventos. Esta iniciativa permite una bajada de los precios y, por tanto, un aumento del atractivo de los centros.

Comida, tecnología y servicios = “*Software*”

1. Tecnología es la clave del éxito

La Tecnología es una parte importante de los servicios requeridos por las empresas. Servicios como el wifi y acceso gratuito a internet son imperativos durante un evento. Otros servicios, como la creación de aplicaciones móviles dedicadas o reuniones híbridas, son demandas crecientes para ofrecer un servicio de calidad a los participantes y bajar los costes de viaje (video conferencia-reuniones híbridas).

Ejemplo de reuniones híbridas



Fuente: <http://aqitacion.net/>

2. Restauración un factor de diferenciación

A pesar de que la restauración supone un servicio al que las empresas dedican, por lo general, menos presupuesto, éstas buscan todavía un producto original y de calidad para satisfacer a los participantes.

Las cocinas de los centros de congresos trabajan para ofrecer un producto que se diferencie, como menús con ingredientes locales, menú vegetariano, menús aptos para alérgicos/intolerantes (gluten/lactosa), etc.

3. Incremento de servicios de soporte

Hoy en día, las empresas de servicios de eventos se han reducido a una o dos personas y los eventos son mucho más complejos. Por tanto, estas empresas necesitan un mayor soporte de los centros de congresos para organizar los eventos. Los centros de congresos tienen que gestionar esta demanda con sus costes de estructura para continuar siendo competitivos y atractivos.

4. Nueva relación con el Sector Público

Actualmente, los centros de convenciones no se benefician de grandes inversiones por parte del Sector Público. Las organizaciones públicas no tienen los presupuestos necesarios para apoyar los centros de convenciones y de eventos. Los centros tienen que encontrar nuevas soluciones para financiar construcciones o actualizar sus instalaciones. Unas de estas soluciones es la explotación en concesión (*rent concession*) que incluya el mantenimiento y la actualización de las instalaciones.

7.2 BENCHMARKS GLOBALES

Se ha procedido a seleccionar, a nivel global, tres ejemplos de Palacios de Congresos, que ofrecen un producto equivalente al Palacio de Congresos de Madrid, con el objeto de analizar las buenas prácticas de gestión y de organización.

Los Benchmarks o referencias internacionales se han seleccionado en base a los siguientes criterios:

Wiener Stadthalle

- Centro de eventos urbano y de características similares al Palacio de Congresos de Madrid, aunque de mayor tamaño
- No tiene hotel propio bajo la misma gestión
- Centro operado por un equipo de operaciones especializado y no una compañía hotelera
- Mezcla de espectáculos, eventos y convenciones a diferentes escalas
- Colaboración con la oficina de turismo municipal

European Convention Center Luxembourg (ECCL)

- Centro de eventos y convenciones URBANO de tamaño y características similares al Palacio de Congresos de Madrid
- A pesar de que Luxemburgo es una ciudad mucho más pequeña que Madrid es una de las capitales europeas que más reuniones del parlamento de la UE acoge durante tres a cuatro meses consecutivos lo que le otorga visibilidad y trascendencia
- No tiene hotel propio
- Esta operado por un equipo PPP (Participación Público-Privada)
- Su sostenibilidad depende del patrocinio publico
- Mezcla de eventos culturales y de convenciones

The Convention Centre Dublin (CCD)

- Centro URBANO de características, programas y tamaño similares al Palacio de Congresos de Madrid
- Partenariado publico privado; equipo de gestión PPP especializado e independiente
- No tiene hotel propio, aunque tiene establecidos convenios con hoteles locales a través de la oficina de turismo municipal y ofrece reservas integradas
- Mezcla de eventos comerciales, culturales y de convenciones

Cabe indicar que, a pesar de operar sin hotel propio, estos benchmark se asocian con hoteles locales para completar su oferta.

Resumen de los Benchmarks internacionales seleccionados

<i>Centros de congresos</i>	<i>Wiener Stadthalle</i>	<i>European Convention Center Luxembourg (ECCL)</i>	<i>The Convention Centre Dublin (CCD)</i>
<i>Lugar</i>	Viena - Austria	Luxemburgo	Dublín - Irlanda
<i>Buenas prácticas</i>	<ul style="list-style-type: none"> Centro de Eventos y de Congresos construido en 1958, renovado varias veces la última en 2004, propiedad de la Ciudad de Viena y gestionado por la compañía privada Wien Holding Wien Holding rentabiliza el Wiener Stadthalle gracias a su larga experiencia en la gestión de eventos, obras de teatros, musicales, eventos culturales, corporativos y deportivos * Programa muy amplio de eventos, centro de reservas propio y sitio web de fácil utilización 	<ul style="list-style-type: none"> El ECCL forma parte del Parque de convenciones del Kirchberg Plateau, es propiedad del estado de Luxemburgo y esta operado por Luxembourg Congrès, una compañía privada con participación pública El ECCL se rentabiliza durante tres meses por año con eventos y convenciones de la EU y el resto del año con eventos corporativos, culturales y privados** Programa de eventos equilibrando la utilización por parte de la EU 	<ul style="list-style-type: none"> El CCD, terminado en 2010 como parte de un plan de renovación de la zona Docklands en Dublin, fue promovido por un consorcio público privado. Es propiedad del estado y esta operado por una compañía privada, Spencer Dock bajo contrato hasta 2035 El CCD se rentabiliza gracias a la gran cantidad de convenciones y eventos corporativos que maneja (más de 1500) *** Programa de comercialización para aprovechar al máximo cada espacio
<i>Claves de éxito</i>	<ul style="list-style-type: none"> El Operador Anteponer los eventos a los congresos Flexibilidad de los espacios disponibles 	<ul style="list-style-type: none"> El Operador Equilibrio entre las convenciones y eventos de la EU y los eventos culturales y corporativos Alta seguridad 	<ul style="list-style-type: none"> El Operador Mezcla de convenciones y eventos Flexibilidad de los espacios disponibles
<i>Sostenibilidad y fuente de ingresos</i>	<ul style="list-style-type: none"> Eventos culturales “soft” representan el 65% de los ingresos Patrocinadores: ERSTE Bank, Vienna Insurance Group, Wien Holding 	<ul style="list-style-type: none"> Eventos EU durante tres meses Eventos culturales de prestigio (filarmónica de Luxemburgo) Patrocinio del estado a través de subvenciones para los eventos 	<ul style="list-style-type: none"> Mezcla de: Convenciones internacionales 60%, Eventos corporativos 30%, Eventos privados 10% Patrocinio privado Red de comercialización

Fuente *: S&P Global Market Intelligence

Fuente **: LCTO Luxembourg City Tourism Office

Fuente ***: CCD Board of Directors

Tabla resumen de las instalaciones de los 3 Centros de Convenciones

<i>Centros de congresos</i>	Superficie total para eventos	Instalaciones
Wiener Stadthalle Viena, Austria	13.009 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - 6 salas “Halls ” multifuncionales desde 540m² a 4.980 m² - 2 salones corporativos de reuniones de 409 m² y 296 m² - 3 salones VIP multifuncionales de 196 m², 140 m² y 81 m² - capacidad según el evento desde 20 a 11.000 personas - Zonas de reunión exteriores disponibles según la temporada
European Convention Center Luxembourg Luxembourg	10.900m ²	<ul style="list-style-type: none"> - 2 salas plenarias “Plenary” multifuncionales de 780 m² y 729 m² - 1 Anfiteatro “L’Hémicycle” 850 m² con acústica de alto nivel - 10 Salas multifuncionales entre 1.029 m² y 148 m² - 30 salas/talleres entre 25 m² y 55 m² - 2 “Foyers” para eventos de gala de 2.600 m² y 450 m² - Capacidades según el evento desde 35 a 1.500 personas
The Convention Centre Dublin Dublín, Irlanda	11.500m ²	<ul style="list-style-type: none"> - 22 salas multifuncionales de 2.700 m² a 18 m² incluyendo: - 1 auditorio para 2.000 asientos - 4.500 m² de espacio de exhibición - 1 Fórum para 3.000 personas sentadas en configuración teatro

Fuente *: S&P Global Market Intelligence

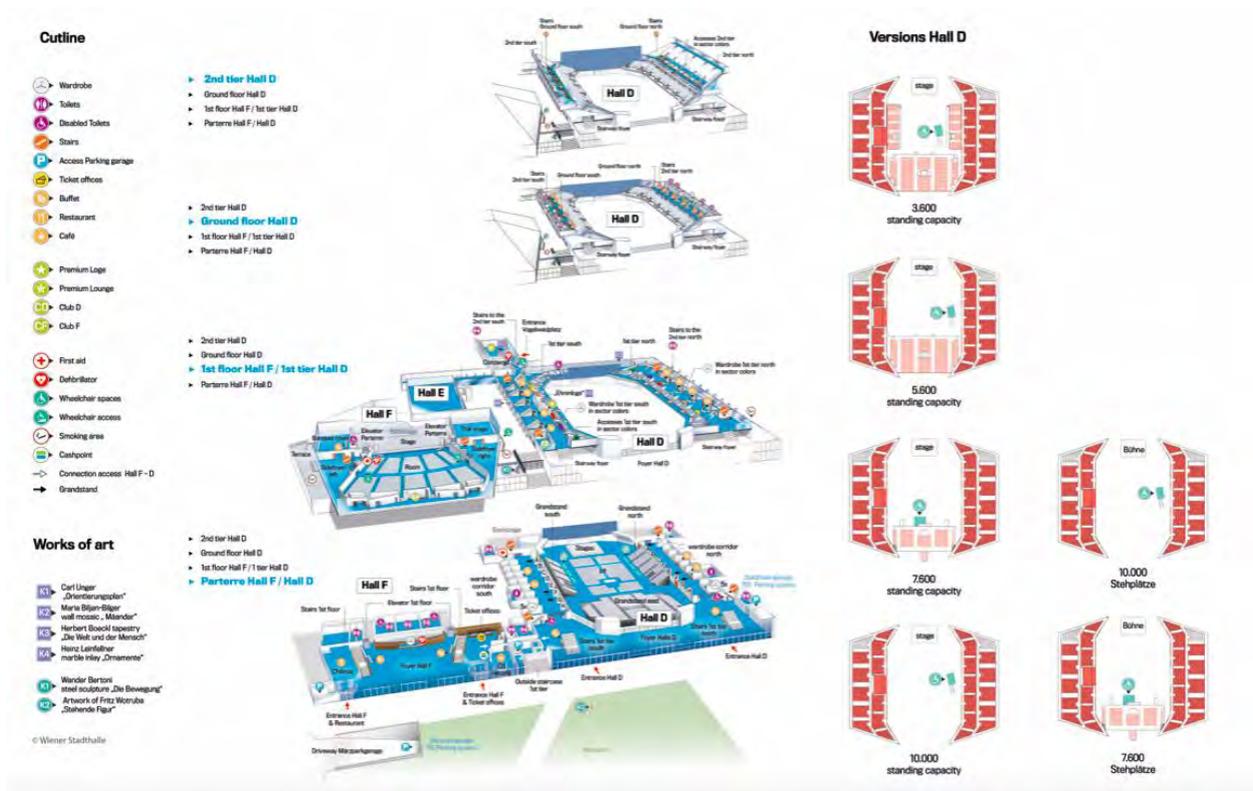
Fuente **: LCTO Luxembourg City Tourism Office

Fuente ***: CCD Board of Directors

7.2.1 Detalle de los Benchmarks Internacionales seleccionados

<i>Wiener Stadthalle, Viena Austria</i>	
Instalaciones del centro	<ul style="list-style-type: none"> • 6 salas; Halls A, B, C, D, E, F, multifuncionales desde 540 m² a 4.980 m², el Hall F con la posibilidad de distribución como arena y pista de hielo • 2 salones; Studios 1 y 2, para reuniones corporativas y privadas de 409 m² y 296 m² • 3 salones VIP; Big VIP, Kleiner VIP y Club D, multifuncionales para reuniones más reducidas de 196 m², 140 m² y 81 m²
Servicios del centro	<ul style="list-style-type: none"> • Fácil acceso en transporte público: metro, tranvía y autobuses • 1.400 espacios de parking subterráneo • Hoteles cercanos que colaboran con tarifas especiales • Catering <i>in-situ</i> gestionado por una compañía especializada • Pre-ordenar en la web para tener disponible la comida en los intermedios • Dos restaurantes en el recinto
Eventos organizados	<ul style="list-style-type: none"> • 300 eventos por año • Eurovisión • Euro Voleibol, y Euro Bádminon • Holiday on Ice • Finales europeas de eventos deportivos • Conciertos de U2, Elton John y Abba entre otros • Grandes producciones de ballet, musicales y ópera • Eventos corporativos, lanzamientos de productos • Ferias especializadas
Gestión del centro	<ul style="list-style-type: none"> • El centro es propiedad de la Ciudad de Viena • Está operado por la compañía privada Wien Holding que cuenta con gran experiencia en la gestión de eventos, movilidad y desarrollo • Esta compañía es la responsable de la operación del centro, de su mantenimiento así como de la contratación de operadores secundarios como el catering, seguridad, etc. • Ingresos del centro en 2015/2016: 55 millones de euros • 1,2 millones de visitantes en 2017
Certificaciones ecológicas	<ul style="list-style-type: none"> • Wien Holding tiene la obligación de cumplir con las políticas medioambientales de Viena (Viena Green, etc.) incluyendo reciclaje especializado (residuos y aguas)
Página web	<ul style="list-style-type: none"> • www.stadthalle.com
Servicios extras	<ul style="list-style-type: none"> • Wifi gratis en todo el recinto del centro para uso público • Wifi de pago de alta velocidad para eventos • Luz natural en la mayor parte de las zonas de exhibiciones • Climatización • Áreas exteriores disponibles

Planos y disposiciones según eventos



Fuente: [http:// www.vienna.convention.at](http://www.vienna.convention.at)

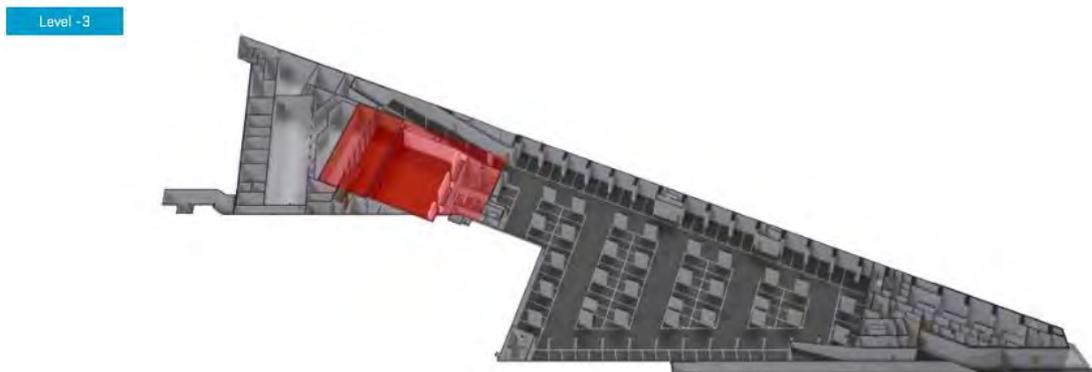
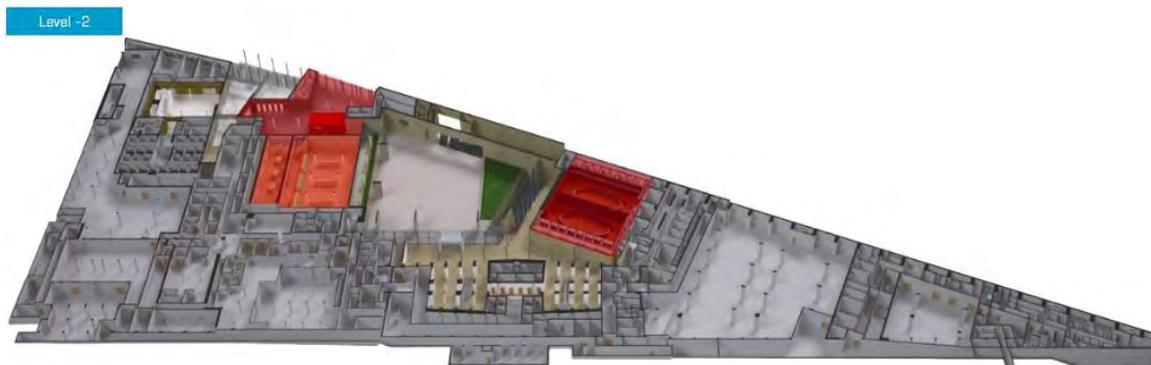
Capacidades según acomodos

Meeting room	Photo	Area ▼	L/W/H					
Hall D		4968 m ²	92/54/17.7 m	11441	1900		1900	3000
Hall C		1829 m ²	59/31/8 m	840	900		560	1000
Hall B		1800 m ²	60/30/9.2 m	2000	900		870	1000
Halle F Stage Area		1500 m ²	27.3/15.3/9.2 m	2000				1000
Hall E		1250 m ²	50/25/4.5 m	1379	600		550	708
Hall A		540 m ²	30/18/5.2 m	550	200		280	500
Studio 2		409 m ²	23.2/17.7/5.6 m	363	200		210	330
Studio 1		296 m ²	23.2/12.8/5.6 m	272	112		144	185
Big VIP		196 m ²	14.7/13.3/3 m	160	72		96	180
Kleiner VIP		140 m ²	14/10/3.5 m	135	48		72	160
Club D		81 m ²	11.5/7/2.7 m	72	20		48	60

Fuente: [http:// www.vienna.convention.at](http://www.vienna.convention.at)

European Convention Center Luxembourg (ECCL)	
Instalaciones del centro	<ul style="list-style-type: none"> • 2 salas Plenary multifuncionales de 780 m² (capacidad 800 a 450) y 729 m² (capacidad 216) • 1 Anfiteatro “L’Hémicycle” 850 m² con acústica de alto nivel (capacidad 646) • 10 Salas multifuncionales entre 1.029 m² y 148 m² (capacidad 448 a 35) • 30 sala/talleres entre 25 m² y 55 m² (capacidad 20 a 50) • 2 vestíbulos para eventos de gala de 2.600 m² (capacidad 700 a 1.500) y 450 m² (capacidad 500 a 1.000) • Zonas ajardinadas exteriores fuera del recinto pero vigiladas
Servicios del centro	<ul style="list-style-type: none"> • Fácil acceso desde el aeropuerto, el distrito financiero y el centro de la ciudad • Acceso por autobús líneas 1, 8 y 16 • Parking publico subterráneo próximo • Hoteles colaboradores cercanos con tarifas especiales para eventos • Catering <i>in-situ</i> gestionado por una compañía especializada • 2 bares y 2 restaurantes • Amplia selección de servicios audiovisuales y de traducción simultanea • Personal que habla seis idiomas • Alta seguridad en todo el recinto
Eventos organizados	<ul style="list-style-type: none"> • 150 eventos por año • Consejo de Ministros de la Unión Europea • Conciertos de la Filarmónica de Luxemburgo así como de orquestas visitantes • Conciertos de música de cámara • Eventos corporativos de gran prestigio, lanzamientos de productos • Talleres de formación corporativa y <i>Team Building</i> • Eventos de gala privados y corporativos • Eventos de política internacionales
Gestión del centro	<ul style="list-style-type: none"> • El centro es propiedad del estado de Luxemburgo • Está operado por la compañía privada Luxembourg Congrès, que cuenta con capital público y cuyo consejo lo constituyen los principales actores de la industria turística • Cuenta con gran experiencia en la gestión de eventos público-privados internacionales de gran prestigio • Esta compañía es la responsable de la operación del centro, de su mantenimiento así como de la contratación de operadores secundarios como el catering, seguridad, etc.
Certificaciones ecológicas y accesibilidad	<ul style="list-style-type: none"> • Luxembourg Congrès tiene la obligación de cumplir con las políticas medioambientales de Luxemburgo y de la Unión Europea (EU) así como con las políticas de accesibilidad universal de la EU
Página web	<ul style="list-style-type: none"> • www.eccl.lu
Servicios extras	<ul style="list-style-type: none"> • Wifi gratis en todo el recinto del centro para uso público • Wifi de pago de alta velocidad para eventos • Luz natural en la mayor parte de las zonas de talleres • Climatización • Áreas exteriores disponibles con seguridad

Planos y disposiciones según eventos



Amphithéâtre

Hémicycle amphithéâtre

Surface: 800m²

Capacité: 646 personnes



Fuente: <http://www.eccl.lu>

Capacidades según acomodos

MEETING FACILITIES	M²	I	≡	≡≡	≡≡≡	☀	👤	@	🔊	🎤	📺	📺	☀	🌙	☀	📺	1/2	1
Plenary 1	785	-	800	450	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	✓	-	on req.
Plenary 2	729	-	-	216	-	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	-	✓	-	on req.
Foyer 1	2600	-	-	-	-	700	1500	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	-	✓	-	on req.
Foyer Terrace	450	-	-	-	-	500	1000	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	-	✓	-	on req.
Room A	228	-	-	-	35	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	-	on req.
Room B	228	-	-	-	101	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	-	on req.
Room C	580	-	380	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-	on req.
Workshop 0	148	-	-	100	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-	on req.
Press room	1029	-	-	442	-	-	-	✓	✓	-	-	-	-	✓	-	✓	-	on req.
Room D	421	-	-	-	104	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	✓	-	on req.
Room E	551	-	-	-	122	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	✓	-	on req.
Minister's Room	247	-	-	48	-	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	-	✓	-	on req.

Fuente: Visit Luxembourg

<i>The Convention Centre Dublin (CCD)</i>	
Instalaciones del centro	<ul style="list-style-type: none"> • 22 salas y espacios desde 2.700 m² a 18 m² (capacidad desde 3.000 a 6 personas) incluyendo: • 1 auditorio con capacidad para 2.000 butacas, con escenario, torre escénica y siete cabinas de traducción simultánea • 4.500 m² de espacio de exhibición • Fórum con capacidad para 3.000 delegados sentados en acomodo de teatro • Salones pequeños para reuniones de consejo así como medianos y grandes para todas las necesidades de reunión • 6 amplios vestíbulos algunos con vistas de la ciudad, la bahía y las montañas
Servicios del centro	<ul style="list-style-type: none"> • Fácil acceso desde el aeropuerto (15 minutos) localizado en el “Hub” de transportes de Dublín, en el distrito financiero y cercano al centro de la ciudad • Acceso por transporte público (metro y autobuses) • 362 espacios de parking subterráneo complementados por varios parkings públicos a proximidad del CCD • Hoteles colaboradores cercanos con tarifas especiales para eventos • Catering in-situ gestionado por una compañía especializada con capacidad para servir a 3.000 comensales • Amplia selección de servicios audiovisuales y de traducción simultánea • Personal multilingüe: seis idiomas
Eventos organizados	<ul style="list-style-type: none"> • 1.500 eventos por año • Varios eventos financieros internacionales • Eventos socio culturales (Dublin Chinese New Year) • Eventos corporativos • Eventos privados
Gestión del centro	<ul style="list-style-type: none"> • El centro fue promovido por un consorcio público privado y es propiedad del estado Irlandés • Está operado por la compañía privada Spencer Dock <i>Convention Centre Dublin</i> Nº2 DAC y otras afiliadas bajo un contrato a largo plazo hasta 2035. En su consejo hay actores importantes de la industria turística irlandesa • Cuenta con gran experiencia en la comercialización de espacio para eventos a nivel internacional y es la responsable de la operación del centro, de su mantenimiento así como de la contratación de operadores secundarios como el catering, seguridad, etc.
Certificaciones ecológicas	<ul style="list-style-type: none"> • El CCD es el primer centro de convenciones construido Cero Emisiones de Carbón en el mundo. • Fue certificado ISO 14000 en 2011, un año después de su inauguración • Cumple con un estricto programa de reciclaje (96%) • Utiliza solamente productos reciclables y con certificación ecológica en todos los departamentos • Cumple con un estricto programa de manejo de desechos incluyendo las aguas negras
Página web	<ul style="list-style-type: none"> • www.theccd.ie
Servicios extras	<ul style="list-style-type: none"> • Alta tecnología de comunicaciones y WIFI en todo el centro • Dos montacargas de grandes dimensiones incluyendo uno para subir camiones • Servicios personalizados para cada evento con un manager responsable específico para cada componente del contrato • Vistas espectaculares de Dublín • Climatización en todo el recinto

Planos y acomodos según eventos



Fuente: <https://www.theccd.ie>

Capacidades según acomodos

Room	Level	Boardroom Capacity	Theatre Capacity	Banqueting Capacity**	M ²	Min. Height	Max. Height	AV Control Rooms	Divisible
The Forum	Ground	-	3040	2000	2721	7m	8m	1	No
The Liffey	1	-	1806	1220	1650	7m	8m	1	Yes
The Liffey A	1	-	710	470	626	7m	8m	1	No
The Liffey B	1	-	954	610	897	7m	8m	0	No
The Auditorium*	3, 4, 5	-	2000					1	No
Liffey Hall 1	1	68	230	140	174	3.2m	4.3m	1	No
Liffey Hall 2	1	74	300	180	224	3.2m	4.3m	1	No
Wicklow Hall 1	2	70	230	160	187	3.2m	4.3m	1	No
Wicklow Hall 2	2	120	500	350	425	3.2m	4.3m	2	Yes
Wicklow Hall 2a	2	76	260	200	222	3.2m	4.3m	1	No
Wicklow Hall 2b	2	70	230	150	201	3.2m	4.3m	1	No
Liffey Meeting Room 1	1	30	78	50	69	3.25m	3.25m	0	No
Liffey Meeting Room 2	1	40	143	80	107	3.25m	3.25m	0	Yes
Liffey Meeting Room 2a	1	34	60	50	66	3.25m	3.25m	0	No
Liffey Meeting Room 2b	1	20	40	30	39	3.25m	3.25m	0	No
Liffey Meeting Room 3	1	32	101	60	79	3.25m	3.25m	0	Yes
Liffey Meeting Room 3a	1	22	36	30	39	3.25m	3.25m	0	No
Liffey Meeting Room 3b	1	22	35	30	39	3.25m	3.25m	0	No
Liffey Meeting Room 4	1	16	34	30	41	3.25m	3.25m	0	No
Liffey Meeting Room 5	1	20	50	40	51	3.25m	3.25m	0	No
Ecoem Room	2	40	110	70	99	3.25m	3.25m	0	No
Wicklow Meeting Room 1	2	40	102	70	84	3.25m	3.25m	0	No
Wicklow Meeting Room 2	2	40	90	60	79	3.25m	3.25m	0	Yes
Wicklow Meeting Room 2a	2	22	35	30	39	3.25m	3.25m	0	No
Wicklow Meeting Room 2b	2	22	40	20	39	3.25m	3.25m	0	No
Wicklow Meeting Room 3	2	30	80	50	71	3.25m	3.25m	0	No
Wicklow Meeting Room 4	2	30	70	50	65	3.25m	3.25m	0	No
Wicklow Meeting Room 5	2	30	80	50	71	3.25m	3.25m	0	No
Liffey Boardroom 1	1	8			21	3.25m	3.25m	0	No
Liffey Boardroom 2	1	10			31	3.25m	3.25m	0	No
Liffey Boardroom 3	1	10			32	3.25m	3.25m	0	No
Liffey Boardroom 4	1	6			18	3.25m	3.25m	0	No

Fuente: <https://www.theccd.ie>

7.3 PRODUCTO Y POSICIONAMIENTO

El estudio de los *benchmarks* seleccionados arroja que los eventos son la fuerza motriz y el factor de sostenibilidad determinante para un centro de las características del Palacio de Congresos de Madrid que:

- Pasará a ser un centro de eventos con capacidad e instalaciones para realizar convenciones, conferencias y eventos culturales
- Será un producto altamente especializado en congresos, convenciones, reuniones y eventos de una calidad elevada poniendo a disposición de sus clientes todas las instalaciones y elementos técnicos necesarios
- Aprovechará la excelente ubicación en el Paseo de La Castellana, frente al estadio Santiago Bernabéu, a unos pasos de los mejores centros de compras de Madrid así como de lugares de ocio y cultura
- Además, el diseño arquitectónico de la remodelación del Palacio, deberá aportar a los espacios la flexibilidad requerida para este tipo de eventos e integrar la combinación de espacios interiores con luz natural y el patio exterior creando lugares perfectos para la celebración de todo tipo de eventos.
- El auditorio completará la oferta ofreciendo el espacio idóneo para la celebración de congresos, conferencias, reuniones institucionales, conciertos, etc.

7.4 CONCEPTO

El concepto del nuevo Palacio de Congresos de Madrid deberá incluir además de los espacios para convenciones y eventos, todas las instalaciones y servicios necesarios para satisfacer las necesidades de los 2 segmentos objetivos de clientes

F&B (A&B)

- **Restaurante** de diseño con **menú a la carta** con platos típicos de la **gastronomía local**. En este mismo espacio de ambiente cálido y acogedor se servirán los desayunos.
- **Bar de comidas exprés** ubicado en el vestíbulo en el que se servirán platos fríos y dónde el cliente podrá relajarse en sus butacas leyendo la prensa o mirando la televisión
- **Restaurante/Bar con terraza** y música relajante en el que se servirá **comida tipo “tapas” y cócteles de autor**

Instalaciones de Negocios

- Auditorio para más de 1200 personas con traducción simultánea y totalmente equipado
- Salas modulares con capacidad adaptable para grupos de 15 a 65 personas cada una
- Grandes salas de Banquetes con capacidad hasta 250 personas cada una
- Grandes salas de conferencias con capacidad de 350 personas
- Business center totalmente equipado con fax, impresora, fotocopiadora, etc.

Otros servicios /instalaciones

- Patio interior/externo utilizable para eventos al aire libre
- Amplio parking cubierto
- Servicio de almacenaje, lavandería, carpintería, electricidad, etc.
- Servicios de cocinas para catering

7.5 ESTRUCTURA DEL PROGRAMA

El concepto del nuevo Palacio de Congresos de Madrid deberá incluir además de los espacios para convenciones y eventos, todas las instalaciones y servicios necesarios para satisfacer las necesidades de los 2 segmentos objetivos de clientes.

Como se ha indicado en el apartado 1.1 Antecedentes, este estudio de viabilidad contempla que el edificio albergará también a la Organización Mundial del Turismo (OMT), única agencia especializada del sistema de Naciones Unidas con sede en España. Las oficinas de la OMT se ubicarían en el Edificio B del Palacio. Esto permitiría disponer de un 30% más de edificabilidad de la que actualmente utiliza la OMT en el edificio en el que se encuentra, así como evitar plantas adicionales en el Edificio B, lo que simplificaría la implantación desde un punto de vista urbanístico y técnico.

El programa funcional de la OMT, así como su posible implantación, podría seguir el siguiente esquema:

Denominación	Superficies útiles (m ²)
Administración*/secretaría/sala reuniones	4.650,00
Otras agencias ONU	no previsto
Zona de eventos**	Uso compartido
Zona de accesos y exposiciones	380,00
Reprografía	220,00
Zona Técnica	575,00
Plazas de aparcamiento (1/5 personas)***	1.200,00
Total Superficies Útiles	7.025,00
Total Superficies Construidas (+15%)	8.078,75

* estimado para 175 puestos de trabajo + incremento 50% = 262

** uso compartido con el futuro Palacio

*** 262/5= 52 plazas de aparcamiento (fomento medios transporte sostenibles)

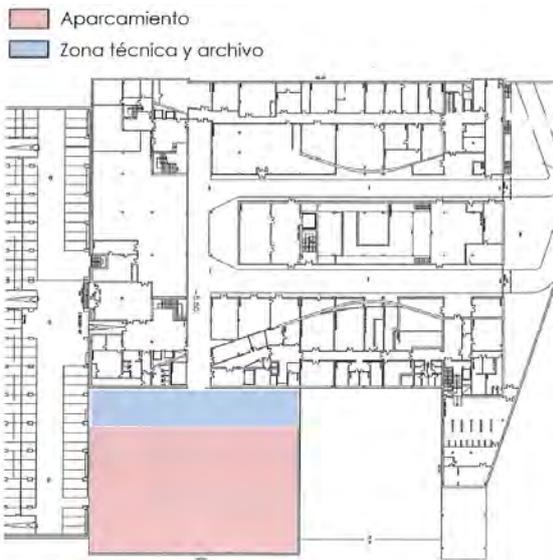
Distribución EDIFICIO B en Palacio	S.C. m ² b/r	S.C. m ² s/r
Planta sótano-1	1.888,50	
Planta semisótano	826,50	
Entreplanta-Baja- Acceso		1.345,16
Planta Primera		2.053,22
Planta Segunda		2.053,22
Subtotal	2.715,00	5.451,60
Total		8.166,00

S.C. =Superficie construida

b/r = bajo rasante

s/r = sobre rasante

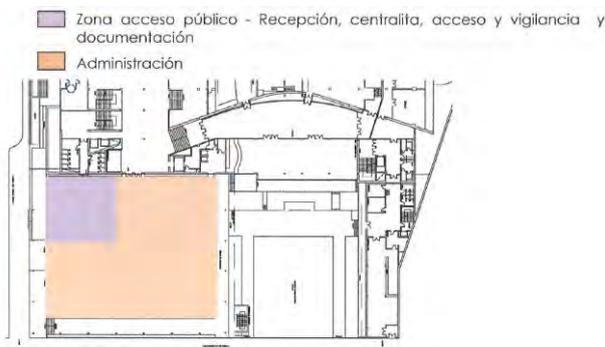
Planta sótano-1



Planta semisótano



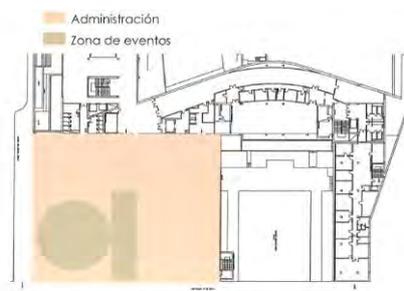
Entreplanta-baja-acceso



Planta primera



Planta segunda



Fuente: Informe sobre la propuesta de remodelación del edificio B del palacio de Congresos de Madrid para sede de la Organización Mundial del Turismo 17 de abril 2018

La Organización Mundial del Turismo es una organización internacional centrada en la promoción y el desarrollo del turismo, constituye un foro mundial para cuestiones de política turística y fuente de conocimiento en materia de turismo. En la actualidad está integrada por 155 *países*, 7 territorios, 2 observadores permanentes y más de 400 miembros.

Turespaña ha proporcionado el documento “Requerimientos Técnicos para la Sede de la OMT y de la Casa de las Naciones Unidas en España”. En dicho documento se describen los requisitos funcionales que deberán satisfacer los edificios para albergar la nueva sede de la OMT y constituir la “Casa de las Naciones Unidas”, en el que se alojen las distintas agencias de la ONU con oficinas en Madrid.

De forma resumida, se describen a continuación los grandes requerimientos funcionales y programáticos de dicha Organización, que pueden afectar al uso del futuro Palacio de Congresos de Madrid, especialmente en lo que se refiere a la celebración de eventos y reuniones para los que las instalaciones del Palacio pueden resultar idóneas.

La OMT está compuesta por los siguientes órganos de gobierno:

- La Asamblea General, se reúne cada dos años cuyo aforo puede llegar a 1.000 personas.
- Las Comisiones Regionales, se reúnen 6 veces al año y de forma rotatoria.
- El Consejo Ejecutivo, se reúne 2 veces al año.
- Los Comités Especializados, se reúnen 4 veces al año.
- La Secretaría: está dirigida por el Secretario General, que supervisa a 200 funcionarios de la ejecución del programa de trabajo de la Organización y debe atender a las necesidades de sus miembros.

El programa de necesidades de espacio para la Secretaría y la Casa de las Naciones Unidas se resume a continuación:

Área	Superficie Aproximada
Zona Administrativa	5.035
<i>Necesidades OMT</i>	2.271
<i>Necesidades otras agencias ONU</i>	790
<i>Necesidades futuras</i>	918
<i>Servicio zona administrativa</i>	1.056
Área de Eventos	1.010
Zona de acceso Público	380
Zona Reprografía	220
Zona Técnica	575
Total Superficie Útil	7.220
Total Superficie Construida	8.300

A estos valores habrá que añadir la superficie de aparcamiento

Teniendo en cuenta la ubicación prevista de la Sede de la OMT en instalaciones adyacentes al Palacio, se considera que no es necesario que las salas de mayor tamaño pertenezcan a la OMT o su uso sea administrado por ella, sino que simplemente su uso pueda ser facilitado por el Palacio en base a un acuerdo con la Sede.

La programación de reuniones estatutarias de la OMT se hace con antelación de varios meses, lo que facilitará que el Palacio reserve del uso de estas salas por parte de la OMT.

Por su parte, el área de eventos que se resume en las necesidades de eventos que se detalla en el cuadro anterior podría reducirse en gran medida resultando en una menor inversión y un ahorro de costes.

De manera específica, las necesidades expresadas en las últimas comunicaciones facilitadas por el cliente desde la OMT se refieren a:

- Un Salón de Actos (en disposición aula) que pudiera dar cabida a la Asamblea General de la OMT,
- Un Auditorio (también en formato aula) para reuniones periódicas y con capacidad de hasta 300 asistentes
- Una Sala de Comités (en formato de mesa rectangular) con capacidad de 300 personas y que pudiera alojar los *Órganos* Rectores subsidiarios de la Asamblea General y otros Comités especializados

Por el contrario, el resto de las salas de reuniones detalladas en el programa de necesidades de la nueva Sede se estima deberían ser administradas por la OMT ya que su tipo de uso y frecuencia lo hacen más aconsejable desde un punto de vista operativo.

En el siguiente cuadro se detallan los requerimientos de Salas de Reunión para el edificio de la Sede:

Tipo de Sala	Uso	Frecuencia	Aforo	nº salas	Gestión
Salón de Actos	Asamblea General	Cada 2 años	1.000	1	Externa OMT
Sala de Comités	Consejo Ejecutivo Comisiones Regionales Comités Especializados	12 al año	300	1	Externa OMT
Auditorio	Eventos OMT y reuniones internas	12 al año	300	1	Externa OMT
Sala Dirección	Reuniones Dirección	Semanal/Mensual	30	1	Interna OMT
Sala Polivalente	Reuniones internas y Prensa	Semanal/Mensual	100	1	Interna OMT
Sala Mediana	Reuniones internas	Semanal	20	4	Interna OMT
Salas Pequeña	Reuniones internas	Semanal	10	6	Interna OMT
Estudio Grabación	Grabación Videos	Manual	N/A	1	Interna OMT
Sala Formación	Formación	Semanal	10	2	Interna OMT

Fuente: Elaboración propia a partir de “La Sede de la OMT y casa de las Naciones Unidas en España: Requerimientos técnicos”

Desde un punto de vista económico y, de cara a la explotación del futuro Palacio de Congresos de Madrid, se establecen por tanto dos tipos de necesidades:

- Salón de Actos, Auditorio y Sala de Comités, de uso periódico y preferente. El uso de dichas Salas se puede establecer a precio pactado a largo plazo o gratuitamente en base al acuerdo para la construcción de la Sede.
Se estima una ocupación del Salón de Actos principal 1 vez cada dos años, una ocupación del Auditorio 12 veces al año y una ocupación de la Sala de Comités 12 veces al año.
- Salas de reunión para actividades varias, que se estima que se contratarán en condiciones de mercado -a tarifa-. Se estima una ocupación de salas de reuniones de distinto formato (de 10 a 100 pax) entre 24 y 36 ocasiones al año.

Dado que el número de plazas de aparcamiento no susceptibles de ser ocupadas por la OMT sería de 67 unidades (83 plazas nuevas para el Palacio menos 16 utilizadas por la OMT), y para contribuir a un mejor equilibrio económico-financiero, se desarrollaría un aparcamiento de rotación en el sótano -1 del edificio, ocupando parte de este. Dicho aparcamiento albergaría estas 67 plazas de aparcamiento.

Las siguientes tablas pretenden recoger la estructura del programa, ubicada por planta y ajustada por superficie.

Asimismo, en el Anexo II se incluye una serie de planos con la distribución del programa por planta.

Estructura del programa por plantas

PROGRAMA	Planta Sotano 1		Planta Baja-Sótano		Planta Baja-Acceso		Planta 1ª	
	Nº ud	m2	Nº ud	m2	Nº ud	m2	Nº ud	m2
UNIDADES / SUP CONSTRUIDA								
OMT	1,00	628,50	1,00	745,50	1,00	669,66	2,00	1.715,02
Salas reuniones / Exposición			1	745,50	1	669,66	1	1.353,35
Oficinas OMT / Cafetería							1	361,67
Cuartos técnicos	1,00	628,50						
Auxiliar	2,00	1.260,00	1,00	81,00	1,00	675,50	1,00	338,20
Comunicaciones	1,00	177,50	1	81,00	1	675,50	1	338,20
Parking	1,00	1.082,50						
Producto Restauración					1	378,58		
Restaurante 1					1	378,58		
Producto Reuniones y Centro de Convenciones	1,00	1.200,80	2	1.703,80	4	5.572,16	3	3.087,72
Exposiciones								
Salas	1,00	1.200,80	1	1.200,80	1	2.250,73	1	731,42
Hall			1	503,00	1	150,94		
Auditorio								
Sala					1	1.126,62	1	1.122,87
Hall					1	2.043,87	1	1.233,43
Zona MICE	1,00	421,62	6	2.775,12	3	810,99	3	962,02
Salon banquetes			1	787,00			1	390,00
Sala reuniones #1	1,00	421,62	1	783,00			1	445,00
Sala convenciones			1	391,00	1	666,38		
Sala reuniones #2								
Tiendas			1	201,00				
Aseos y otros espacios			1	78,00	1	76,80	1	127,02
Vestíbulos			1	535,12	1	67,81		
Productos Complementarios	1,00	4.760,02	2	1.662,81	1	376,72	2	1.577,54
Gestión Palacio								
Despachos							1	836,45
Back office y Servicios								
Almacenes y zona técnica	1	4.385,72	1	1.475,32				
Comunicaciones	1	374,30	1	187,49	1	376,72	1	741,09
Parking	1	2.375,87						
Restauración Mural Joan Miró								
Remodelación Plaza Joan Miro								
Superficie total construida		10.646,81		6.968,23		8.483,61		7.680,50

PROGRAMA	Planta 2ª		Planta 3ª		Planta 4ª		Total
	Nº ud	m2	Nº ud	m2	Nº ud	m2	m2
UNIDADES / SUP CONSTRUIDA							
OMT	1	2.053,22	1	1.576,35			7.388,25
Salas reuniones / Exposición	1	2.053,22					4.821,73
Oficinas OMT / Cafetería			1	1.576,35			1.938,02
Cuartos técnicos							628,50
Auxiliar							2.354,70
Comunicaciones							1.272,20
Parking							1.082,50
Producto Restauración							378,58
Restaurante 1							378,58
Producto Reuniones y Centro de Convenciones	3	2.863,66	2	2.237,21	3	3.238,05	19.903,40
Exposiciones							
Salas	1	1.118,62	1	1.065,00	1	1.142,05	8.709,42
Hall							653,94
Auditorio							
Sala	1	350,16	1	1.172,21	1	496,00	4.267,86
Hall	1	1.394,88			1	1.600,00	6.272,18
Zona MICE	3	1.029,52	1	521,50	2	1.065,50	7.586,27
Salon banquetes							1.177,00
Sala reuniones #1	1	457,50	1	521,50	1	544,00	3.172,62
Sala convenciones							1.057,38
Sala reuniones #2	1	445,00			1	521,50	966,50
Tiendas							201,00
Aseos y otros espacios	1	127,02					408,84
Vestíbulos							602,93
Productos Complementarios	2	1.559,56	2	836,50	1	274,50	11.047,65
Gestión Palacio							
Despachos	1	886,20	1	544,00			2.266,65
Back office y Servicios							
Almacenes y zona técnica							5.861,04
Comunicaciones	1	673,36	1	292,50	1	274,50	2.919,96
Parking							2.375,87
Restauración Mural Joan Miró							600,00
Remodelación Plaza Joan Miro							6.800,00
Superficie total construida		7.505,96		5.171,56		4.578,05	51.034,72

8. COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR Y SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA

En este apartado se muestra el proceso seguido para estimar la rentabilidad de la obra y explotación del Palacio de Congresos de Madrid. Desde el modelo de explotación, bajo el contrato de concesión de obras, indicando la estructura de la ejecución de la obra, los costes asociados al proyecto, así como las principales hipótesis de diseño y económicas del modelo.

8.1 OBJETO DE LA CONCESIÓN Y CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL MODELO CONCESIONAL PLANTEADO

El objeto del contrato de concesión de obras es la rehabilitación, conservación y explotación del Palacio de Congresos de Madrid, incluyendo la redacción de los proyectos constructivos correspondientes.

El contrato de concesión de obras que se originará tendrá carácter administrativo por estar incluido en las determinaciones contenidas en el artículo 14 de la LCSP. Las partes quedarán sometidas expresamente a lo establecido en los pliegos que resulten y estos constituirán la norma vinculante y declarativa de los derechos y obligaciones de la administración concedente y del contratista resultante.

Se ha considerado una duración máxima de la concesión de 40 años, a contar desde el día siguiente al de la formalización del contrato. Al término del plazo concesional, el concesionario entregará a la Administración los activos que formen parte del objeto de la concesión en perfecto estado de conservación.

A continuación, se describen las características fundamentales del modelo de gestión - financiación planteada mediante el desarrollo del Contrato de Concesión de obras y que aparecerá recogido en detalle en el pliego de cláusulas administrativas particulares correspondiente.

8.1.1 Prestación del Concesionario

Tal y como se ha enunciado al describir el objeto del contrato, la prestación del concesionario consistirá en la redacción de los proyectos de construcción, la ejecución, conservación y explotación del Palacio de Congresos de Madrid durante un período máximo de 40 años.

El concesionario deberá ejecutar tanto las obras recogidas en los proyectos constructivos redactados por éste y aprobados por la Administración, como las zonas complementarias de explotación comercial y las instalaciones de conservación que se definan en el futuro Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) o que sean necesarios para su actividad.

A continuación, se recogen en mayor detalle las prestaciones que deberá llevar a cabo el concesionario en el marco del futuro contrato:

- La redacción del proyecto de construcción de las obras para la rehabilitación del Palacio de Congresos de Madrid
- La construcción de las obras recogidas en los proyectos de construcción redactados por el concesionario, incluyendo las obras necesarias para la adecuación a la normativa técnica de las instalaciones existentes
- La explotación del Palacio, asumiendo el riesgo económico de su gestión con la continuidad y en los términos establecidos en el contrato u ordenados posteriormente por el órgano de contratación; incorporando las actividades de puesta a disposición de los usuarios; operación, mantenimiento, conservación y reposición del inmueble, desde la entrega de las obras para su explotación.
- Proteger el dominio público que quede vinculado a la concesión, en especial, preservando los valores ecológicos y ambientales del mismo.
- Pago de un eventual canon a la Administración a cambio del derecho de construcción y explotación de la obra.

8.1.2 Mecanismo de retribución del Concesionario

El concesionario tendrá derecho a percibir de los usuarios o de la Administración una retribución por la utilización de la obra en la forma prevista en el pliego de cláusulas administrativas particulares y de conformidad con lo establecido en el artículo 257 de la LCSP.

Se propone, por tanto, un sistema de retribución basado en la percepción, por parte del concesionario, de los ingresos provenientes de la explotación del Palacio de Congresos de Madrid. De estos ingresos se detraerá un canon a favor de la Administración, cuya cuantía se establece más adelante en este Estudio de Viabilidad.

8.1.3 Periodo de construcción y Explotación

La estrategia de promoción del conjunto se ha establecido buscando el equilibrio entre la adecuada cadencia de inversión, el inicio de la generación de ingresos para el Concesionario y las potenciales limitaciones temporales que el Ayuntamiento, en el proceso de concesión de licencias de obra, pudiera demandar.

El plazo concesional se ha establecido en un máximo de 40 años contados desde la fecha de formalización del contrato. Este plazo incluye un periodo de 12 meses para la redacción de los proyectos iniciales que engloban el conjunto y la gestión de licencias de obra.

Se ha considerado a efectos del Plan Económico - Financiero del Estudio de Viabilidad, un plazo de construcción de 36 meses para el conjunto de la obra.

Estos plazos se consideran medidos desde el momento de la aprobación del acta de replanteo.

8.1.4 Constitución de la Sociedad Concesionaria

El adjudicatario se obligará a constituir una sociedad anónima (en adelante, la “Sociedad Concesionaria”) previamente a la formalización del contrato, que tendrá lugar dentro del plazo que se establece en la LCSP. La sociedad de nueva creación será la titular de la concesión durante el plazo concesional.

La Sociedad Concesionaria se configurará conforme a los requisitos mínimos y condiciones que se establezcan en el pliego de cláusulas administrativas particulares, en la normativa de aplicación, y con sujeción a los compromisos ofertados y asumidos por el adjudicatario en su oferta. En este sentido, el PCAP podrá establecer que el capital social de la sociedad concesionaria, así como los recursos desembolsados por los accionistas, se cifrarán, como mínimo, en un porcentaje a fijar con respecto a los recursos movilizados (total de recursos invertidos por la sociedad concesionaria, que incluirán los recursos desembolsados por los accionistas y los recursos ajenos de cualquier naturaleza que constituyan el pasivo de la sociedad concesionaria).

8.1.5 Reversión de la infraestructura a la Administración

Cuando finalice el plazo contractual de la concesión, la infraestructura objeto de la concesión revertirá a la Administración en su totalidad, sin derecho a indemnización alguna por este concepto a favor del concesionario, que deberá entregarla en perfecto estado de funcionamiento y con todas sus obras, material, dependencias, bienes muebles e inmuebles y demás elementos de la concesión, perfectamente conservados y con capacidad de prestar el servicio, cumpliendo los umbrales establecidos en los indicadores de estado sin incurrir en correcciones a la baja o en incumplimientos.

La reversión de todos los bienes de la concesión se formalizará mediante acta de recepción, que firmarán tanto la Administración como el concesionario, de conformidad con el art. 28 del Real Decreto 2188/1995 de 28 de diciembre, por el que se desarrolla el régimen del control interno ejercido por la Intervención General de la Administración del Estado, y siempre que la concesión se encuentre en buen estado, procediendo a la liquidación de las cantidades que se adeuden por ambas partes por cualquier concepto, como consecuencia de la ejecución del contrato, y a la devolución de la garantía definitiva.

8.2 ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA Y DE FINANCIACIÓN DE LA CONCESIÓN

8.2.1 Metodología

El análisis de viabilidad económico-financiera desarrolla un Plan de Negocio para que el futuro Concesionario ejecute y explote el Contrato de Concesión de Obra teniendo en cuenta la realidad del mercado en la actualidad.

En cuanto a la obtención de financiación, en línea con el mercado, se estima factible que la Sociedad Concesionaria pueda obtener suficientes recursos en los mercados financieros recurriendo a un préstamo promotor para la fase de construcción que, una vez en fase de explotación, se transformara en préstamo inversión.

Se ha realizado una sencilla hipótesis de financiación para el proyecto, bajo los siguientes supuestos:

Préstamo promotor que, una vez finalizada la obra, se transforma en préstamo inversión:

Parámetros Financieros	Fase de promoción		Fase de explotación		Valor
Importe concedido	50%	Inversión	70%		
Plazo	23		Años		
Plazo de Carencia	3	Años			
Plazo de amortización	20		Años		
Amortización anual	5%		Lineal		
Tipo de interés			3,00%		
Comisión de apertura			0,5%		

A partir de las anteriores premisas, se ha definido un Caso Base viable desde el punto de vista financiero y operativo. El objetivo perseguido mediante la realización de este análisis ha sido el de obtener resultados de rentabilidad de los accionistas de la Sociedad Concesionaria y la magnitud de pagos requeridos a realizar a la Administración durante el plazo concesional como retribución del concesionario.

Así, se obtiene un flujo de caja que -después del pago del canon- arroja una rentabilidad suficientemente atractiva para el accionista.

8.2.2 Calendario del proceso

A continuación, se incluye en forma de tabla, la duración de cada hito relevante del proyecto. Como se ha comentado antes, la estrategia es acometer la obra de manera global.

Hito de Proyecto	Duración Estimada
Fase de Licitación	9 meses
Fase de Proyecto-Licencia	12 meses
Fase de Construcción	36 meses
Plazo de Concesión	40 años
Fase de Explotación	36 años

8.2.3 Costes de Construcción

A continuación, se incluye un resumen de costes de contrata, asociados a cada elemento del programa definido, clasificado por el tipo de obra:

- **Construcción**

Se refiere este concepto a la obra para la realización del aparcamiento y determinadas salas reconvertidas. La zona del Edificio B podría considerarse construcción al cambiar de manera sustancial el contenido inmobiliario del edificio.

- **Brand**

Elementos constructivos y decorativos adicionales, identificativos de la marca del operador. Se aplica fundamentalmente a las salas de exposición y convenciones y a restaurantes en todas las zonas.

- **Reforma**

Obras en áreas a restaurar -Auditorio A y Hall principal- (sobre rasante) y resto bajo rasante, así como el bloque noreste

CONSIDERACIONES GENERALES

En el cálculo de costes de construcción de la solución considerada a ejecutar dentro del Programa de Desarrollo definido en el presente Estudio de Viabilidad, se han tenido en cuenta las siguientes premisas:

- Realización de la solución en una fase global de ejecución de obras.
- Trabajos de restauración sobre los elementos de fachadas y espacios interiores del edificio definidos como protegidos, manteniendo uso, superficie y volumetría, con adecuación al Código Técnico de la Edificación.
- Trabajos de rehabilitación sobre los elementos y espacios del edificio no protegidos, que se recuperan para la nueva solución propuesta con nuevos usos, manteniendo superficie y volumetría, con adecuación al Código Técnico de la Edificación.
- Trabajos de construcción de obra nueva sobre la edificable de la parte del edificio existente que ardió en 1995, manteniendo superficie, para su recuperación con nuevos usos.
- Trabajos de construcción de obra nueva sobre la ampliación del edificio B.
- Trabajos de rehabilitación en la adecuación del espacio urbano asociado al edificio -Plaza Joan Miró- para su adaptación a las nuevas condiciones de uso del mismo.
- Trabajos de recuperación y consolidación del mural cerámico de fachada sobre la edificación rehabilitada, manteniendo su ubicación actual.

Es importante destacar que el alcance de la obra a acometer considera la obra imputable a la superficie que ocupe la implantación de la OMT en el complejo.

CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE PRECIOS

Los valores definidos se han calculado en su repercusión sobre las superficies fijadas para cada uno de los usos diferenciados, de acuerdo al Programa de Desarrollo establecido dentro de este Estudio de Viabilidad.

Los precios fijados por unidad de superficie y uso, incluyen todos los conceptos que se han identificado necesarios en cada unidad de ejecución, en función de los diferentes tipos de trabajos de construcción expresados en las premisas anteriores, los alcances de adecuación al Código Técnico de la Edificación establecidos en los dos informes técnicos mencionados como fuente de información para las partes de la edificación rehabilitadas, el modelo y calendario de puesta en explotación considerado en el presente Estudio de Viabilidad, y las unidades de ejecución adicionales relacionadas con las exigencias de marca de los operadores identificados como más viables para el proyecto.

A modo general, para la determinación del precio por unidad de superficie definido para cada unidad de programa se ha considerado en cada caso:

- La repercusión de las unidades de ejecución propias, tanto de obra civil como de instalaciones (obra nueva y rehabilitación).
- La repercusión de las unidades de ejecución necesarias por adecuación de los elementos de arquitectura e instalaciones propias de la unidad de programa (rehabilitación).

- La repercusión de las unidades de ejecución de carácter general necesarias por adecuación de los elementos de arquitectura e instalaciones compartidos con otros usos o unidades de programa (rehabilitación)
- La repercusión de las unidades de ejecución adicionales, asociadas a la unidad del programa por criterios de marca del operador (obra nueva).
- La repercusión de unidades de ejecución de carácter general relacionadas con la necesidad de operaciones de consolidación temporal y/o apeo de elementos de arquitectura e instalaciones adyacentes a la zona de trabajo (obra nueva y rehabilitación).
- La repercusión de los las unidades de ejecución de carácter general relacionadas con la organización de obra y proceso de construcción, condicionadas por las dificultades de trabajo asociadas a la localización de la obra dentro de la ciudad.
- La repercusión de gastos generales y beneficio del constructor (precios de contrata)

Las estimaciones calculadas en correspondencia con las consideraciones anteriores se han agrupado en un valor unitario por metro cuadrado para cada unidad de programa, según sean trabajos de construcción por obra nueva, por rehabilitación o por criterios de marca.

La simplificación en estos tres grupos se considera suficiente en fase de estudio de viabilidad.

- Por un lado, permite identificar por el tipo de valor asignado a cada unidad de programa su ubicación dentro del proyecto (edificación existente o nueva edificación), criterio que deberá consolidar o modificar el proyecto ejecutivo que redacte en su momento el adjudicatario.
- Por otro lado, la estimación de costes de marca es un porcentaje de un valor medio del concepto FF&E (Furniture, Fixtures and Equipments), considerando que a la construcción sólo le correspondería la repercusión del concepto Fixtures, (elementos de decoración de identidad de marca). Dado que este valor es propio y distinto para cada operador, su identificación permite su consolidación o modificación por el futuro adjudicatario, en función del operador u operadores que finalmente exploten el proyecto.

FUENTES DE INFORMACIÓN.

Para la estimación de los valores de construcción definidos en el presente Estudio de Viabilidad, se han tenido en cuenta las siguientes fuentes de información:

- BASE DE DATOS DE PRECIOS DE CONSTRUCCIÓN propia de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Documento PLAN ESPECIAL SOBRE LA PARCELA Y EL EDIFICIO DEL PALACIO DE CONGRESOS DE MADRID, PASEO DE LA CASTELLANA 97-99, DISTRITO DE TETUÁN, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, el 28 de abril de 2015.

- Informe técnico PALACIO DE CONGRESOS DE MADRID: ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO PARA LA MODERNIZACIÓN Y ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE Y ESTIMACIÓN ECONÓMICA, redactado por PROINTEC en mayo de 2010.
- Informe técnico ANÁLISIS Y ESTUDIO DE SITUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA BÁSICA EN MATERIA DE SEGURIDAD Y AUTOPROTECCIÓN DEL PALACIO DE CONGRESOS DE MADRID, redactado por GRAHEN Ingenieros, S.L. en febrero de 2013.
- Base de datos del GENERADOR DE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN. España, elaborada por CYPE Ingenieros, S.A., para la Comunidad de Madrid y en base a los precios de referencia definidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- COSTES DE REFERENCIA DE EDIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN.
- PROGRAMA DE DESARROLLO definido en el presente Estudio de Viabilidad.

Se adjunta a continuación un cuadro incluyendo el detalle de cálculo del coste de obra.

PROGRAMA	Total	Tipo de Obra			GLOBALES	
		Construcción	Brand	Reforma	CONSTRUCCIÓN & BRAND	REFORMA
UNIDADES / SUP CONSTRUIDA	m2					
OMT Salas reuniones / Exposición	7.388,25	1.350,00			10.852.048,50	834.900,00
Oficinas OMT / Sala Exposición	4.838,02	1.850,00			6.599.333,00	
Oficinas OMT / Cafetería	1.938,02	1.650,00		1.350,00	3.197.733,00	
Asientos técnicos	628,50			1435,00		282.825,00
Auxiliares técnicos	2.888,30			450,00	1.144.980,00	382.075,00
Auxiliares comunicaciones	2.352,20	900,00			1.144.980,00	552.075,00
Equipamientos	1.082,30	900,00		510,00	1.144.980,00	552.075,00
Productiva inauguración	1.082,58			510,00		552.075,00
Restauración	378,58		375,00	1.650,00		766.624,50
Restauración y Centro de Convenciones	19.908,88		375,00	1.650,00	18.541.858,50	29.766.624,50
Productiva reuniones y Centro de Convenciones	19.903,40				18.541.858,50	29.745.559,50
Exposiciones	8.709,42	1.350,00	375,00		16.083.798,00	
Salas	8.069,92	1.350,00	375,00		15.028.048,50	
Auditorio	653,94	1.350,00	375,00		1.128.046,50	17.391.066,00
Auditorio	4.267,86			1.650,00	1.650,00	10.849.069,00
Sala	6.267,86			1.650,00	2.390.062,50	10.389.093,60
Zona MICE	0.388,28			1.650,00	2.390.062,50	12.984.099,60
Zona MICE banquetes	7.588,00		375,00	1.650,00	2.390.062,50	12.984.099,60
Sala banquetes #1	3.172,00		375,00	1.650,00	1.489.332,60	5.284.838,00
Sala reuniones #1	3.032,88		375,00	1.650,00	1.398.332,50	5.284.823,00
Sala reuniones #2	1.066,58		375,00	1.650,00	368.837,50	1.394.823,00
Sala reuniones #2	966,60		375,00	1.650,00	362.437,50	1.394.788,00
Restos y otros espacios	208,99			1.850,00		391.898,00
Restos y otros espacios	608,99			1.850,00		994.834,60
Productiva complementarios	11.002,95			1.650,00	6.956.301,45	4.984.384,50
Productiva complementarios	11.047,65				6.956.301,45	4.987.468,00
Gestión Palatinos	2.266,65	1.000,00	375,00		3.116.643,75	
Balcones y Servicios	2.266,65	1.000,00	375,00		2.627.964,00	2.637.468,00
Balcones y Servicios técnica	5.861,04			450,00	2.627.964,00	2.637.468,00
Comunicaciones técnica	3.869,96	900,00		450,00	2.627.964,00	2.637.468,00
Comunicaciones	2.979,96	900,00			2.027.093,00	
Restauración Mural Joan Miró	2.806,00	510,00		800,00	1.211.693,70	480.000,00
Restauración Plaza Joan Miró	6.800,00			806,00		1.880.000,00
Remodelación Plaza Joan Miro	6.800,00			275,00		1.870.000,00
Superficie total construida	51.034,72				36.350.208,45	36.334.552,00
Superficie total construida	51.034,72					
GRAN TOTAL					72.684.760,45	

8.2.4 Estimación de Ingresos y Gastos de Explotación

A continuación, se incluye la estimación de ingresos y gastos en función para cada elemento del programa.

HIPÓTESIS GENERALES

Distribución de Segmentos

MICE	65,0%
Meetings	15,0%
Conventions/Conferences	35,0%
Exhibitions	14,0%
Incentives	1,0%
Social /CULTURAL Events	35,0%
Total	100%

Hipótesis Generales

Inflación	%	1,5%
Días de apertura	# días	365
Entre semana		263
Fin de semana		102
Semanas en 1 año		52

Hipótesis Generales Parking Palacio

Ingresos	Año 1	Estabilizado
Nº Plazas	67	67
Nº Días	365	365
Nº Horas	24	24
Ocupación	25%	35%
Precio/hora	3,00	3,09

Costes no recuperables

- Costes de Gestión (51% s/Ingresos)
- Seguros (0,50 €/m²/ año)
- Gastos comunes (20 €/per unit and month)
- Mantenimiento (5 €/m²/año)
- Tributos (4/m²/ año)

Hipótesis Generales Parking Plaza Joan Miró

Ingresos	Año 1	Estabilizado
Nº Plazas	431	431
Nº Días	365	365
Nº Horas	24	24
Ocupación	20%	35%
Precio/hora	3,00	3,09

Costes no recuperables

Costes de Gestión (51% s/Ingresos)
 Seguros (0,50 €/m²/ año)
 Gastos comunes (20 €/per unit and month)
 Mantenimiento (5 €/m²/año)
 Tributos (4/m²/ año)

Otras Hipótesis

Gastos departamentales

Gastos A&B	% ingresos A&B	70%
Gastos Spa	% ingresos Spa	70%

Gastos indistribuíbles

Energía	% total ingresos	4,0%
Limpieza	% total ingresos	1,7%
Business center	% total ingresos	0,0%
General y Administración	% total ingresos	7,0%
Marketing	% total ingresos	6,0%
Reparaciones y Mantenimiento	% total ingresos	3,5%

Costes fijos

Impuestos de la propiedad	% total ingresos	0,4%
Seguro	% total ingresos	1%

CAPEX	% total ingresos	2%
-------	------------------	----

Retribución Operador

Management fee	% total ingresos	2,0%
Incentive fee	%GOP	8,0%

HIPÓTESIS GENERALES CENTRO DE CONVENCIONES

Generales

Nº de días operativos	# días	263
-----------------------	--------	-----

Capacidades máximas

Salas de reuniones	#personas	5.750
Sala diáfana	#personas	2.500
Auditorio	#personas	1.200
Capacidad Máxima	#personas	7.750

Ocupación

Nº medio de asistentes		
Salas de reuniones	#personas	35
Sala diáfana	#personas	175
Auditorio	#personas	650
Total asistentes		

Nº de reuniones a la semana	#días a la semana	
Sala de reuniones	#días a la semana	100
Sala diáfana	#días a la semana	18
Auditorio	#días a la semana	1

Tasa de ocupación	%	22%
-------------------	---	-----

Precios por persona

Precio paquete		
Estándar - sin pernoctación - Reuniones/Congresos	euros/persona	80
Estándar - sin pernoctación - Conferencia	euros/persona	60

Precio F&B medio incluido en paquete		
Reuniones	euros/persona	50
Conferencias	euros/persona	45

HIPÓTESIS GENERALES EVENTOS

Generales

Nº de días operativos	<i># días</i>	
Fin de semana	<i># días</i>	263
Entre semana	<i># días</i>	102

Ocupación

Nº de eventos al año	<i>#eventos al año</i>	375
Bodas	<i>#eventos al año</i>	50
Otros eventos personales	<i>#eventos al año</i>	75
Cenas de empresa	<i>#eventos al año</i>	140
Lanzamiento de producto	<i>#eventos al año</i>	60
F&B eventos menores	<i>#eventos al año</i>	50

Nº medio de asistentes por evento	<i># personas</i>	228
Bodas	<i># personas</i>	190
Otros eventos personales	<i># personas</i>	22
Cenas de empresa	<i># personas</i>	250
Lanzamiento de producto	<i># personas</i>	450
F&B eventos menores	<i># personas</i>	250

Precios por persona

Ingreso unitario	
Menú Boda + bebidas	190
Menú evento personal	65
Menú cena de empresa	65
Catering eventos	50
Bar eventos menores	20

Alquiler instalaciones

Precio único por personas	30
----------------------------------	----

9. EL VALOR ACTUAL NETO DE TODAS LAS INVERSIONES, COSTES E INGRESOS DEL CONCESIONARIO, A EFECTOS DE LA EVALUACIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL, ASÍ COMO LOS CRITERIOS QUE SEAN PRECISOS PARA VALORAR LA TASA DE DESCUENTO

En el Anexo I se incluyen el flujo de caja.

9.1 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO

Las principales conclusiones obtenidas del análisis pueden resumirse en el siguiente cuadro:

CASO BASE	
CONCEPTO	VALOR
INVERSIÓN (Total Obra - Contrata) PALACIO	60.999.000 € (Redondeado)
INVERSIÓN (Total Obra - Contrata) OMT	11.686.000 € (Redondeado)
INVERSIÓN (Total Obra - Contrata)	72.685.000 € (Redondeado)
CASH-FLOW OPERATIVO (EXPLOTACIÓN) (*)	470.373.000 € (Redondeado)
CASH-FLOW OPERATIVO (GLOBAL) (*)	387.437.000 € (Redondeado)
CANON ESTIMADO (***)	1.250.000 €/año
TIR (Neta de Proyecto) (**)	11,04%
TIR (Accionista) (**)	12,53%

(*) *Antes de Canon*

(**) *Después de Canon*

(***) *El Canon se aplica desde el Año 1, indexado a Inflación, actualización anual (Parámetros antes de Impuestos)*

A tenor de los resultados, se considera que el proyecto es viable y susceptible de ofrecer una rentabilidad mayor, en función de las posibilidades de financiación del futuro Concesionario.

Es destacable que, aunque el proyecto es rentable, el nivel de rentabilidad ofrecido para un producto de riesgo medio es insuficiente para las expectativas de un inversor.

Cabría estudiar otras opciones para mejorar la rentabilidad, tales como reducir el canon o bien subvencionar parte del coste de obra.

Asimismo, el canon propuesto se considera como un parámetro crucial para gestionar la potencial rentabilidad de la inversión.

Lo más destacable del análisis es la importancia decisiva que tiene el coste de obra a acometer. En este proyecto, es el punto clave, ya que los resultados son muy sensibles a su variación, debido al elevado importe de la inversión necesaria, desde un punto de vista prudente.

Por tanto, la eficiencia en la adecuada gestión de la obra, tanto en su contratación, como en su planificación y en su ejecución, resultará decisiva para el éxito del proyecto.

9.2 CANON FIJO

A partir de las consideraciones previas, realizando un sencillo análisis de sensibilidad, se estima la rentabilidad del proyecto modificando el importe del canon anual:

		 Palacio de Congresos OMT
		TIR (accionista)
CANON ANUAL (€)	0	15,93%
	100.000	15,63%
	200.000	15,34%
	300.000	15,05%
	400.000	14,77%
	500.000	14,49%
	600.000	14,22%
	700.000	13,95%
	800.000	13,68%
	900.000	13,42%
	1.000.000	13,16%
	1.100.000	12,91%
	1.200.000	12,65%
	1.300.000	12,40%
	1.400.000	12,16%
	1.500.000	11,91%
	1.600.000	11,67%
	1.700.000	11,44%
	1.800.000	11,20%
1.900.000	10,97%	
2.000.000	10,74%	

Atendiendo únicamente a la posibilidad de actuar sobre el importe de canon anual, la zona donde podría estimarse que existe una rentabilidad potencial suficiente para el inversor se corresponde con un canon nulo o cercano a nulo (entre 0 y 300.000 euros/año).

Como conclusión, se puede indicar que no es aconsejable regular la rentabilidad de la propuesta únicamente mediante el canon, con el objeto de obtener un resultado interesante para un potencial inversor.

9.3 CANON VARIABLE

Como alternativa al análisis anterior (actuar únicamente sobre el importe del canon fijo anual), se podría contemplar la existencia de un **canon variable o mixto**.

El problema reside en que, para la no existencia de subvención al coste de la obra, no se alcanza el umbral aceptable de rentabilidad para el inversor.

En cualquier caso, si se optara por no subvencionar el coste de obra, podría acudir a esta solución y, al menos, si los ingresos del Palacio superaran unos determinados niveles, la Administración participaría de este exceso, mediante la parte variable del canon.

9.4 CONCLUSIÓN

Como conclusión, cabe señalar que la clave reside en los siguientes factores:

- **Eficiencia en la contratación, gestión y ejecución de la obra**

Dada la envergadura de la obra a acometer y, aunque se ha empleado un criterio conservador a la hora de establecer los costes de la misma, parece lógico que el futuro Concesionario, una vez realizado un anteproyecto y decidida la estrategia concreta, fuera capaz de conseguir optimizar dicho coste. Este proyecto permite aprovechar economías de escala y, unido a una eficaz contratación de la obra, ofrecer como resultado un coste que pudiera resultar sensiblemente inferior al estimado para el caso base, tanto por volumen a contratar como por la competencia existente entre compañías constructoras.

En este sentido, se sugiere la posibilidad de subvencionar parte del coste de la obra, para así permitir que el proyecto ofrezca una rentabilidad aceptable para un potencial inversor.

- **Adecuada política de financiación, buscando una fórmula adaptada al proyecto**

Dado que cada potencial Concesionario tiene sus propias singularidades, esto implica una diversidad de posibilidades de financiación muy amplia. Por este motivo, la estructura financiera de la futura Sociedad Concesionaria, se estima que deberá adaptarse a las peculiaridades de este proyecto y no seguir necesariamente una estructura de financiación como la que se ha utilizado en el presente informe.

- **Adecuado análisis de la conveniencia de establecer canon y su cuantía**

Dada la influencia del canon en la rentabilidad del proyecto, debería contemplarse la posibilidad de no establecer canon, o bien de establecer un canon variable, a partir de una

rentabilidad concreta para el inversor, cuestión que debería monitorizarse durante la vida del proyecto.

10. EXISTENCIA DE UNA POSIBLE AYUDA DE ESTADO Y COMPATIBILIDAD DE LA MISMA CON EL TRATADO DE FUNCIONAMIENTO DE LA UNIÓN EUROPEA, EN LOS CASOS EN QUE PARA LA VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN SE CONTEMPLAN AYUDAS A LA CONSTRUCCIÓN O EXPLOTACIÓN DE LA MISMA

Se plantea en este apartado la posibilidad de una subvención a la construcción de la obra necesaria para la puesta en funcionamiento del Palacio de Congresos de Madrid. La inversión necesaria para rehabilitar el Palacio puede requerir de incentivos para aumentar la rentabilidad y atraer así a un mayor número de posibles inversores.

La Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión permite expresamente la posibilidad de una financiación parcial pública.

El art. 265.2 de la LCSP, dice: “Cuando existan razones de rentabilidad económica o social, o concurren singulares exigencias derivadas del fin público o interés general de las obras objeto de concesión, la Administración podrá también aportar recursos públicos para su financiación, que adoptará la forma de financiación conjunta de la obra, mediante subvenciones o préstamos reintegrables, con o sin interés, de acuerdo con lo establecido en el artículo 252 y en esta Sección, y de conformidad con las previsiones del correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares, debiendo respetarse en todo caso el principio de asunción del riesgo operacional por el concesionario”.

Los incentivos necesarios para garantizar la viabilidad económico-financiera de la concesión pueden ir de la mano del canon, estableciéndolo de manera que permita la recuperación de la inversión y la obtención del beneficio empresarial por parte del concesionario, de la subvención o de ambos.

El análisis de La subvención no puede separarse del canon, por tanto, en el siguiente cuadro se contemplan, para cada importe del canon anual fijo, la subvención mínima para obtener una rentabilidad atractiva (TIR accionista superior al 14 %). La subvención se muestra en porcentaje del coste de la inversión y en valor absoluto.

			
		% Obra	Importe (€)
CANON ANUAL (€)	0	0 %	0 €
	100.000		
	200.000		
	300.000		
	400.000		
	500.000	5 %	3.634.238 €
	600.000		
	700.000		
	800.000		
	900.000		
	1.000.000	10 %	7.268.476 €
	1.100.000		
	1.200.000		
	1.300.000		
	1.400.000		
	1.500.000	15 %	10.902.714 €
	1.600.000		
	1.700.000		
	1.800.000		
	1.900.000		
2.000.000	20 %	14.536.952 €	
1.600.000			
1.700.000	25 %	18.171.190 €	
1.800.000			
1.900.000			
2.000.000			
2.000.000			

A partir de estas consideraciones, realizando un sencillo análisis de sensibilidad, se estima la rentabilidad del proyecto modificando tanto el importe del canon anual como la posibilidad de subvencionar el coste de la obra, los resultados serían los siguientes:

		COSTE OBRAS					
		SUBVENCIÓN					
		0%	5%	10%	15%	20%	25%
		-	3.634.238	7.268.476	10.902.714	14.536.952	18.171.190
		COSTE OBRA DESPUÉS DE SUBVENCIÓN					
		100%	95%	90%	85%	80%	75%
		72.684.760	69.050.522	65.416.284	61.782.046	58.147.808	54.513.570
CANON	-	15,93%	17,19%	18,67%	20,42%	22,50%	25,00%
	100.000	15,63%	16,87%	18,31%	20,00%	22,03%	24,45%
	200.000	15,34%	16,54%	17,94%	19,60%	21,56%	23,92%
	300.000	15,05%	16,23%	17,59%	19,19%	21,10%	23,39%
	400.000	14,77%	15,91%	17,24%	18,80%	20,65%	22,87%
	500.000	14,49%	15,61%	16,90%	18,41%	20,21%	22,37%
	600.000	14,22%	15,30%	16,56%	18,03%	19,78%	21,87%
	700.000	13,95%	15,00%	16,23%	17,66%	19,35%	21,38%
	800.000	13,68%	14,71%	15,90%	17,29%	18,94%	20,91%
	900.000	13,42%	14,42%	15,58%	16,93%	18,53%	20,44%
	1.000.000	13,16%	14,14%	15,26%	16,57%	18,13%	19,98%
	1.100.000	12,91%	13,85%	14,95%	16,23%	17,73%	19,53%
	1.200.000	12,65%	13,58%	14,64%	15,88%	17,35%	19,09%
	1.300.000	12,40%	13,30%	14,34%	15,55%	16,97%	18,66%
	1.400.000	12,16%	13,03%	14,04%	15,21%	16,59%	18,23%
	1.500.000	11,91%	12,77%	13,75%	14,89%	16,23%	17,82%
	1.600.000	11,67%	12,51%	13,46%	14,57%	15,87%	17,41%
1.700.000	11,44%	12,25%	13,18%	14,25%	15,51%	17,01%	
1.800.000	11,20%	11,99%	12,90%	13,94%	15,16%	16,61%	
1.900.000	10,97%	11,74%	12,62%	13,63%	14,82%	16,23%	
2.000.000	10,74%	11,49%	12,35%	13,33%	14,48%	15,85%	

		COSTE OBRAS				
		SUBVENCIÓN				
		30%	35%	40%	45%	50%
		21.805.428	25.439.666	29.073.904	32.708.142	36.342.380
		COSTE OBRA DESPUÉS DE SUBVENCIÓN				
		70%	65%	60%	55%	50%
		50.879.332	47.245.094	43.610.856	39.976.618	36.342.380
CANON	-	28,01%	31,66%	36,07%	41,40%	47,85%
	100.000	27,38%	30,92%	35,20%	40,38%	46,64%
	200.000	26,76%	30,20%	34,36%	39,39%	45,46%
	300.000	26,15%	29,49%	33,53%	38,42%	44,32%
	400.000	25,55%	28,79%	32,72%	37,48%	43,21%
	500.000	24,97%	28,12%	31,93%	36,55%	42,12%
	600.000	24,39%	27,45%	31,16%	35,65%	41,06%
	700.000	23,83%	26,80%	30,40%	34,77%	40,03%
	800.000	23,28%	26,17%	29,66%	33,90%	39,02%
	900.000	22,75%	25,54%	28,94%	33,06%	38,04%
	1.000.000	22,22%	24,93%	28,23%	32,23%	37,07%
	1.100.000	21,70%	24,33%	27,53%	31,42%	36,13%
	1.200.000	21,19%	23,74%	26,85%	30,63%	35,21%
	1.300.000	20,70%	23,17%	26,18%	29,86%	34,31%
	1.400.000	20,21%	22,61%	25,53%	29,10%	33,42%
	1.500.000	19,73%	22,05%	24,89%	28,35%	32,56%
	1.600.000	19,26%	21,51%	24,26%	27,62%	31,71%
	1.700.000	18,80%	20,98%	23,65%	26,91%	30,88%
	1.800.000	18,35%	20,46%	23,04%	26,21%	30,07%
1.900.000	17,91%	19,95%	22,45%	25,52%	29,27%	
2.000.000	17,48%	19,46%	21,87%	24,84%	28,49%	

A modo de resumen, se puede observar lo siguiente:

- Se ha establecido un umbral de rentabilidad equivalente a una TIR del accionista situado a partir del 15%, como referencia de rentabilidad aceptable.
- Las zonas sombreadas representan los pares Canon Anual - Subvención del Coste de la Obra que arrojan una TIR incluida en ese intervalo de referencia.
- En este sentido, la propuesta puede ofrecer una rentabilidad atractiva, en las zonas sombreadas.

La ubicación de la OMT en el Edificio B permite mayor eficiencia en la distribución de Palacio, al estar separados físicamente.

De manera más detallada, analizando los datos anteriores, es posible llegar a las siguientes conclusiones:

COSTE DE OBRA / SUBVENCIÓN

Atendiendo únicamente a la posibilidad de actuar sobre una posible subvención del coste de la obra, el rango de subvenciones que permite una rentabilidad atractiva estaría entre el 0% y el 25% de subvención.

Si se fija un canon algo menor que el de referencia, como por ejemplo 1.000.000 euros/año, el umbral de rentabilidad se alcanza para una subvención del 10% del coste de la obra.

De esta manera, se encuentra un cierto equilibrio entre canon y coste no subvencionado de la obra que no castigaría en exceso al futuro inversor y permitiría a la Administración establecer un canon no menor.

Abundando en lo anterior, si se fija la subvención en el 10%, el límite inferior de rentabilidad coincidiría con un canon de 1.000.000 euros/año y el límite superior con un canon de 800.000 euros/año.

Por tanto, una cuantía de subvención del coste de la obra del 10%, permitiría un canon lo suficientemente interesante.

Como resumen del análisis anterior, se incluye la siguiente tabla:

	SUBVENCIÓN COSTE DE OBRA
	10 %
	7.268.476
	COSTE DE OBRA DESPUÉS DE SUBVENCIÓN
	90 %
	65.416.284
	CANON ANUAL
Límite inferior	800.000
Límite superior	1.000.000

10.1 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Se realiza un análisis de sensibilidad de la rentabilidad, contemplando los siguientes escenarios:

Escenarios de coste de inversión:

1. El Concesionario asume la totalidad de la obra: 72.350.208,45 €
2. El Concesionario asume la obra correspondiente al uso de Palacio de Congresos, lo que equivale a una reducción de 11.686.948,50 €

Escenarios de ingresos y gastos

1. Pesimista
2. Base y
3. Optimista

Escenarios de periodo de carencia del pago del canon durante la fase de promoción

1. Con periodo de carencia
2. Sin periodo de carencia

En total se contemplan 12 escenarios.

En los siguientes cuadros se muestra el TIR del accionista para cada uno de los escenarios planteados. Se han sombreado las zonas de TIR que alcanzan un 15%, lo que se considera una rentabilidad “atractiva”.

CANON	1. SIN PERIODO DE CARENCIA					
	TIR ACCIONISTA					
	OBRA COMPLETA 72.684.760			OBRA PALACIO CONGRESOS 60.997.812		
	ESCENARIO			ESCENARIO		
	PESIMISTA	BASE	OPTIMISTA	PESIMISTA	BASE	OPTIMISTA
-	14,90%	15,93%	17,41%	19,32%	20,84%	22,95%
100.000	14,62%	15,63%	17,09%	18,92%	20,41%	22,49%
200.000	14,34%	15,34%	16,78%	18,53%	19,99%	22,04%
300.000	14,07%	15,05%	16,47%	18,14%	19,58%	21,59%
400.000	13,81%	14,77%	16,17%	17,77%	19,17%	21,15%
500.000	13,55%	14,49%	15,87%	17,39%	18,77%	20,72%
600.000	13,29%	14,22%	15,58%	17,03%	18,38%	20,30%
700.000	13,03%	13,95%	15,29%	16,67%	18,00%	19,89%
800.000	12,78%	13,68%	15,01%	16,32%	17,62%	19,48%
900.000	12,53%	13,42%	14,73%	15,97%	17,25%	19,08%
1.000.000	12,29%	13,16%	14,45%	15,63%	16,89%	18,69%
1.100.000	12,04%	12,91%	14,18%	15,30%	16,53%	18,30%
1.200.000	11,81%	12,65%	13,91%	14,97%	16,18%	17,92%
1.300.000	11,57%	12,40%	13,64%	14,65%	15,83%	17,55%
1.400.000	11,34%	12,16%	13,38%	14,33%	15,49%	17,18%
1.500.000	11,10%	11,91%	13,12%	14,02%	15,16%	16,82%
1.600.000	10,88%	11,67%	12,87%	13,71%	14,83%	16,47%
1.700.000	10,65%	11,44%	12,62%	13,41%	14,51%	16,12%
1.800.000	10,43%	11,20%	12,37%	13,11%	14,19%	15,77%
1.900.000	10,21%	10,97%	12,12%	12,82%	13,87%	15,44%
2.000.000	9,99%	10,74%	11,88%	12,53%	13,57%	15,10%

CANON	2. CON PERIODO DE CARENCIA					
	TIR ACCIONISTA					
	OBRA COMPLETA 72.684.760			OBRA PALACIO CONGRESOS 60.997.812		
	ESCENARIO			ESCENARIO		
	PESIMISTA	BASE	OPTIMISTA	PESIMISTA	BASE	OPTIMISTA
-	14,90%	15,93%	17,41%	19,32%	20,84%	22,95%
100.000	14,73%	15,75%	17,23%	19,12%	20,63%	22,74%
200.000	14,56%	15,58%	17,06%	18,91%	20,42%	22,53%
300.000	14,39%	15,41%	16,88%	18,70%	20,20%	22,31%
400.000	14,23%	15,24%	16,71%	18,49%	19,99%	22,09%
500.000	14,06%	15,07%	16,53%	18,28%	19,77%	21,88%
600.000	13,89%	14,89%	16,35%	18,06%	19,56%	21,66%
700.000	13,72%	14,72%	16,17%	17,85%	19,34%	21,44%
800.000	13,55%	14,55%	16,00%	17,64%	19,12%	21,22%
900.000	13,38%	14,37%	15,82%	17,43%	18,90%	21,00%
1.000.000	13,21%	14,20%	15,64%	17,21%	18,68%	20,77%
1.100.000	13,04%	14,02%	15,46%	16,99%	18,46%	20,55%
1.200.000	12,87%	13,85%	15,28%	16,78%	18,24%	20,32%
1.300.000	12,70%	13,67%	15,10%	16,56%	18,01%	20,10%
1.400.000	12,53%	13,49%	14,92%	16,34%	17,79%	19,87%
1.500.000	12,36%	13,31%	14,74%	16,13%	17,56%	19,64%
1.600.000	12,18%	13,14%	14,55%	15,91%	17,34%	19,41%
1.700.000	12,01%	12,96%	14,37%	15,69%	17,11%	19,18%
1.800.000	11,84%	12,78%	14,19%	15,47%	16,88%	18,94%
1.900.000	11,66%	12,60%	14,00%	15,24%	16,65%	18,71%
2.000.000	11,49%	12,42%	13,82%	15,02%	16,42%	18,47%
2.100.000		12,24%	13,63%	14,80%	16,19%	18,24%
2.200.000		12,06%	13,45%	14,58%	15,96%	18,00%
2.300.000		11,88%	13,26%	14,35%	15,73%	17,76%
2.400.000		11,70%	13,08%	14,13%	15,50%	17,52%
2.500.000		11,52%	12,89%	13,90%	15,26%	17,28%
2.600.000			12,70%		15,03%	17,04%
2.700.000			12,52%		14,79%	16,80%
2.800.000			12,33%		14,56%	16,55%
2.900.000			12,14%		14,32%	16,31%
3.000.000			11,95%		14,08%	16,06%
3.100.000						15,82%
3.200.000						15,57%
3.300.000						15,32%
3.400.000						15,07%
3.500.000						14,82%

A modo de resumen se incluyen dos cuadros en los que se indican los intervalos de canon anual para una rentabilidad que alcance el 15% (TIR Accionista), según el coste de la obra y según el escenario pesimista/base/optimista.

1. SIN PERIODO DE CARENCIA						
CANON ANUAL						
	OBRA COMPLETA (72.684.760 €)			OBRA PALACIO CONGRESOS (60.997.812 €)		
	ESCENARIO			ESCENARIO		
	PESIMISTA	BASE	OPTIMISTA	PESIMISTA	BASE	OPTIMISTA
Límite inferior	0	0	500.000	900.000	1.300.000	1.700.000
Límite superior	0	300.000	800.000	1.200.000	1.500.000	2.000.000

2. CON PERIODO DE CARENCIA						
CANON ANUAL						
	OBRA COMPLETA (72.684.760 €)			OBRA PALACIO CONGRESOS (60.997.812 €)		
	ESCENARIO			ESCENARIO		
	PESIMISTA	BASE	OPTIMISTA	PESIMISTA	BASE	OPTIMISTA
Límite inferior	0	0	900.000	1.600.000	2.200.000	3.100.000
Límite superior	0	500.000	1.300.000	2.000.000	2.600.000	3.400.000

11. ESTRUCTURA DE RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS DE LA CONCESIÓN

El Palacio de Congresos de Madrid fue un proyecto pionero de los años 70 que necesita una actualización para volver a ser uno de los mejores centros de congresos y convenciones urbanos de Europa.

Los factores de éxito y los riesgos derivados están directamente ligados al incumplimiento y/o la no inclusión de los factores de éxito identificados en este estudio. Los factores de éxito quedan inscritos en tres grandes capítulos: Concepción, Diseño y Gestión.

<p>CONCEPCIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Concebir el Palacio como un todo que ofrece SOLUCIONES INTEGRALES para las necesidades del turismo de MICE (<i>Meetings, Incentives Conventions and Events</i>) reuniones, incentivos, congresos y eventos • Crear espacios y servicios que generen una OFERTA COMPETITIVA respecto a otros centros similares en ciudades europeas y del resto del mundo • Concebir el Palacio de Congresos de Madrid como un centro de EVENTOS y convenciones URBANO, con una inmejorable UBICACIÓN en el corazón de una gran ciudad cerca de todos los servicios complementarios (compras, ocio, deportes y cultura) • DIVERSIFICAR la oferta, para OPTIMIZAR la ocupación y los resultados posibilitando una elección más amplia de operadores
<p>DISEÑO</p>	<ul style="list-style-type: none"> • FLEXIBILIDAD: espacios flexibles fácilmente re-agrupables y/o divisibles • TECNOLOGÍA: concebir las instalaciones para que incorporen las nuevas tecnologías de comunicaciones, de presentación y de participación • LUZ NATURAL: tratar de lograr la mayor penetración posible de la luz natural incorporando espacios exteriores e interiores en la solución arquitectónica • CAPACIDAD: suficiente para lograr la plena utilización de las áreas que ya existen como el auditorio
<p>GESTIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La mayor clave de éxito identificada en los <i>benchmarks</i> ha sido el OPERADOR, este deberá contar con las siguientes capacidades: <ul style="list-style-type: none"> ○ RED de comercialización internacional especializada en eventos y convenciones ○ EQUIPO MULTILINGÜE (Español, Inglés, Francés, Alemán, Italiano, Portugués) ○ EQUIPO ESPECIALIZADO EN LA GESTIÓN de los diferentes aspectos de eventos y convenciones (movilidad, gestión de masas, restauración, comunicaciones, etc.) ○ EQUIPO ESPECIALIZADO EN SEGURIDAD ○ OPTIMIZAR las reservas de grupos y su gestión ONLINE • SITIO WEB de fácil utilización tanto para el usuario final como para el que busca donde realizar su evento

A continuación, se detallan los riesgos que se consideran más relevantes en el desarrollo completo del proyecto: adjudicación, construcción y explotación, organizados por grandes conceptos.

11.1 RIESGOS URBANÍSTICOS

Los riesgos urbanísticos han sido explicados y acotados en el apartado 5.4 CONCLUSIONES. Se pueden resumir en que el Estudio de Detalle vigente plantea un aumento de la edificabilidad actual para que este exceso sea destinado al uso dotacional de Servicios de la Administración Pública, indicando la ubicación concreta en el interior del inmueble de dicho uso. Sin embargo, tras consulta elevada al Ayuntamiento de Madrid con fecha 23 de enero de 2019, se puede concluir que es posible ubicar la edificabilidad destinada al uso dotacional de Servicios de la Administración Pública en un lugar distinto al previsto por el Estudio de Detalle.

11.2 RIESGO LEGAL

Este tipo de riesgos afecta principalmente a la fase de proyecto, aunque también a la de construcción.

11.3 RIESGOS FINANCIEROS

Este tipo de riesgos afecta tanto a la fase de construcción como a la fase de explotación.

Fase de Construcción

Durante esta fase y, dada la criticidad del coste de las obras a acometer, la dificultad de acceso al crédito para la Sociedad Concesionaria, puede comprometer el éxito del proyecto de manera significativa.

A priori, resulta imprescindible la obtención de financiación en esta fase para mitigar el riesgo financiero del Concesionario.

De su capacidad de obtener recursos ajenos de una manera eficiente dependerá en gran medida la rentabilidad del proyecto y, por tanto, su éxito.

Fase de Explotación

Una vez obtenida financiación (deuda) en la fase anterior, en esta fase se hace crítica especialmente la correcta gestión de la explotación. El principal riesgo sería el incumplimiento de los *covenants* y cualquier otro parámetro de control del préstamo. Es crítico, por tanto, el eficaz control económico de la explotación para satisfacer el servicio de la deuda y no poner en riesgo la solvencia del proyecto.

11.4 RIESGOS SOCIALES

Para la realización del actual estudio se han tenido en cuenta los requisitos que exige la normativa del Planeamiento.

Las incidencias que durante la tramitación de los correspondientes permisos y licencias hasta la culminación del proyecto puedan surgir, no deben presentar dificultades superiores a la normal tramitación de las mismas.

Se puede reseñar en cuanto a riesgos sociales que la Comunidad de Propietarios de la Plaza de Manolete en el trámite de información pública del Plan Especial, presentó alegaciones que fueron parcialmente estimadas. En esta línea, dicha Comunidad de Propietarios ha presentado recurso contencioso-administrativo contra la aprobación del Plan Especial en el que Turespaña se ha personado como parte interesada.

11.5 RIESGOS DEL SUBSUELO

Este tipo de riesgos afecta a la fase de construcción.

Fase de Construcción

Existencia de determinadas infraestructuras que pudieran causar interferencias con la futura obra.

Es particularmente importante el análisis pormenorizado de la documentación técnica de las infraestructuras existente en el subsuelo, instalaciones urbanas, de comunicación, etc., ya que en las cercanías cruzan múltiples túneles de metro, viario, FFCC, así como galerías de servicio, etc., que pueden ser afectadas por una nueva estructura y que pudieran provocar interferencias durante la fase de obra e, incluso, modificaciones en el proyecto, con la inclusión de soluciones técnicas que pudieran derivar en retrasos y un mayor coste de la obra.

Para evaluar la posibilidad de tener que recurrir a, por ejemplo, sistemas de cimentación más sofisticados que los habituales para este tipo de obra o bien a desviar sistemas de suministro de energía, es necesario documentar con total exactitud la existencia de cualquier elemento en el subsuelo. De esta manera, puede preverse cualquier implicación y, en la mayoría de los casos, mitigar sus efectos.

Uno de los datos necesarios para el recálculo de la estructura será la consecución en plazo de un estudio geotécnico. Este estudio geotécnico debe contemplar la opción de ejecutar 4 plantas de sótano para aparcamientos (máximo permitido por el PGOUM), y facilitar los datos necesarios para el proyecto y cálculo de esta cimentación y contención de tierras.

11.6 RIESGOS AMBIENTALES

Este tipo de riesgos afecta a la fase de construcción.

Fase de Construcción

Demoliciones

El control de demoliciones se realiza para dar cumplimiento a la normativa vigente.

En ese aspecto cabe destacar la normativa de ruido, que no permitiría realizar trabajos de noche, así como la normativa de emisiones al medio ambiente, que no permite la emisión de polvos y otras sustancias.

Hay que disponer de un espacio para la clasificación y gestión de los recursos y materiales obtenidos de la demolición. En este sentido, es importante destacar la normativa del Ayuntamiento de Madrid y la necesidad de redactar un Plan de Gestión de Residuos acorde a la obra a realizar.

Movimientos de tierras y cimentaciones

Afección a la rehabilitación del edificio existente.

Al tratarse de una estructura existente habrá que verificar si es rentable realizar una ampliación de sótanos y modificación de la cimentación. Aunque la ejecución de la misma puede suponer un coste elevado en tiempo y plazo, se puede conseguir una ampliación del parking en planta sótano -1, y un aumento de superficies en las demás plantas bajo rasante hasta la menos 4 (máxima permitida por el Plan general vigente).

Estructuras

Es necesario actualizar el cumplimiento de la normativa vigente, así como la adecuación a los nuevos usos. Para ello es imprescindible un estudio exigente de la realidad estructural, lo que implica realizar un levantamiento de la estructura mediante la realización de catas, etc., de la zona a rehabilitar.

Resto de la obra

La demolición de las particiones interiores existentes permitirá establecer un sistema adecuado a la realidad normativa vigente. Las instalaciones se reharán en su totalidad, eliminándose riesgos imprevisibles derivados de la existente.

En este apartado se hace mención especial a la conservación de todos aquellos elementos protegidos del edificio (destacando el mural de la fachada principal). Se recomienda redactar un proyecto especial de rehabilitación y recuperación de los mismos, redactado por técnicos

especialistas en recuperación del patrimonio, independiente del proyecto de ejecución global de la obra, que garantice la correcta preservación de los elementos protegidos.

11.7 RIESGOS DE DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN Y VICIOS OCULTOS

Este tipo de riesgos afecta a la fase de construcción.

Fase de Construcción

Las rehabilitaciones implican unos supuestos en cuanto a estructura, materiales, etc., que muchas veces no se verifican. Si aparece algún elemento no contemplado inicialmente, serán necesarios nuevos estudios. Por ejemplo, las obras de arte catalogadas integrantes del edificio, con protección normativa.

Por este motivo la recomendación es paquetizar claramente la obra en bloques de recuperación y obra nueva (aunque esta última se encuentre dentro de la envolvente protegida del edificio). De esta manera se minimizarán los riesgos derivados de vicios ocultos.

11.8 RIESGOS DE DEMORAS

Este tipo de riesgos afecta a la fase de construcción.

Fase de Construcción

Incumplimiento de plazos

Demoras derivadas de la subsanación de los defectos de construcción y vicios ocultos del apartado anterior.

Afecciones a terceros

Dado el espacio restringido de movimiento para la obra, serán previsibles cortes de calle en una zona de gran afluencia de personas. Así mismo la zona cuenta con medidas de seguridad excepcionales al estar cerca de varios ministerios. Por ello se pueden plantear incidencias desconocidas a la hora de evaluar el proyecto

Paralizaciones de obra (arqueológicos)

Analizada la huella histórica de la ciudad de Madrid, y dadas las obras ya realizadas en el área afectada, no se prevé la aparición de restos susceptibles de ser catalogados y que requieran la paralización de las obras por motivos arqueológicos.

Modificaciones de proyecto

Las modificaciones en fase de ejecución no deberían contemplarse salvo motivo muy justificado de fuerza mayor. El proyecto de ejecución redactado debe responder al programa y resultado formal esperado. La dirección facultativa debe ajustarse a este proyecto en forma y plazo, así como el contrato firmado entre la Propiedad y la/s empresa/s constructora/s que ejecute/n la obra.

Las modificaciones de proyecto conllevan sobrecostes de obra y aumento de plazos. El mix de estas dos ampliaciones es de difícil cuantificación, suponiendo un riesgo para el plan de negocio del complejo.

11.9 RIESGOS DE PROYECTO

Este tipo de riesgos afecta a la fase de construcción.

Fase de Construcción y Explotación

Existencia de incorrecciones técnicas, de concepción y de diseño

En este caso, pueden aparecer complicaciones tales como la necesidad de modificar el diseño debido a estas incorrecciones, con las implicaciones en plazo y coste, así como en funcionalidad, que pudieran derivarse.

Asimismo, un diseño incorrecto podría derivar en la necesidad de utilización de sistemas constructivos de alto coste para ejecutar partidas cuya complicación constructiva provenga de la no adopción de diseños alternativos y de menor coste de ejecución.

Este tipo de riesgo viene motivado por diferentes razones. Puede deberse a una incorrecta concepción del proyecto, con un inadecuado dimensionamiento tanto del programa arquitectónico como de las instalaciones. En este caso, además de un mayor coste e ineficacia de los sistemas, tendrá implicaciones en la posterior explotación, ya que podría suceder que un diseño indebidamente concebido se traduzca en un menor atractivo para el usuario final y, por tanto, su rentabilidad sea inferior a la prevista. Es por ello especialmente importante la participación ciudadana, mediante los procesos de información pública en todas las fases del proyecto. En concreto, la LCSP, establece someter los estudios de viabilidad a información pública por el plazo de un mes.

Otro aspecto importante consiste en que, un adecuado diseño siempre implica un menor coste en instalaciones y en su consumo. Es por esto que hay que tener siempre presente el equilibrio entre la idea que se pretende materializar y el impacto en consumo. Las medidas pasivas (de diseño y de materiales) suelen explicar el mayor porcentaje de eficiencia en consumo energético.

Por este motivo, es aconsejable la realización de una auditoría técnica previa, por un equipo solvente, que pueda anticipar problemas.

Los errores más comunes en fase de diseño vienen debidos a dos factores:

- En primer lugar, al tratarse de una obra de reacondicionamiento, es necesaria una toma de datos detallada, tanto de la geometría general del edificio como del sistema constructivo y de las instalaciones. Sin estos datos de partida es fácil que se tomen decisiones incorrectas basadas en falsos supuestos.
- En segundo lugar, la definición difusa del alcance del proyecto y la intervención en el edificio existente, así como la variabilidad de usos y alternativas que pueden darse como sistema de explotación, hace que se planteen soluciones no concretas de un uso específico, para poder absorber el mayor número de variaciones y alternativas en el futuro.

Por otro lado, la rapidez de realización de los proyectos y los plazos ajustados, junto con el estudio simultáneo de alternativas, puede hacer que no se pueda concretar el proyecto como si se tratara de una opción cerrada.

Un riesgo adicional es la necesidad de adecuación a la normativa, en muchos casos, en revisión o interpretación por parte de la Administración.

11.10 RIESGO DE DEMANDA

Este tipo de riesgos afecta a la fase de explotación.

Fase de Explotación

Existencia de incorrecciones técnicas, de concepción y de diseño

Este tipo de riesgo -demanda inferior a la esperada- tiene implicaciones serias en el cumplimiento de las obligaciones financieras (servicio de la deuda) inicialmente, y puede llegar a comprometer la solvencia del proyecto hasta hacerlo no viable. Por tanto, es un aspecto crítico a vigilar.

Asimismo, un diseño flexible, capaz de adaptarse a la variación de la demanda -tanto a la composición de los segmentos objetivo de clientes como a nuevas necesidades-, así como la incorporación de reservas para reinversiones, orientadas no solamente al mantenimiento del Palacio sino a hacer frente a posibles obsolescencias de diseño y de prestaciones, se antojan necesarios para reducir la exposición a este tipo de riesgos.

11.11 RIESGO DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES

Este tipo de riesgos afecta a la fase de explotación.

Fase de Explotación

Incorrecto mantenimiento y sustitución de equipos e instalaciones

Este tipo de riesgo puede provocar un aumento en los costes de explotación, resultando superiores a lo esperado, así como un confort en la utilización del Palacio inferior al estándar ofrecido al público objetivo e, incluso, la inutilización temporal de determinadas áreas del Palacio.

Además de la auditoría técnica mencionada en la fase de proyecto, es necesario recurrir a compañías de probada experiencia y solvencia técnica para la supervisión y mantenimiento de las instalaciones, así como reservar una partida económica lo suficientemente holgada para hacer frente a imprevistos en el funcionamiento de los sistemas y un plan de mantenimiento adecuado a la naturaleza de las instalaciones y equipos.

La naturaleza del proyecto y el uso mixto al que va destinado obliga a un plan de desarrollo de instalaciones y equipamientos. El adecuado mantenimiento de equipos e instalaciones industriales comporta la previa y correcta implementación de los mismos como medida previa a una correcta explotación del complejo.

En este sentido se destaca la importancia del mantenimiento de las instalaciones contra incendios, por su incidencia en la seguridad del uso del complejo y de los aforos esperados, y de las instalaciones a climatización, por la incidencia de estas en el consumo energético, la sostenibilidad del edificio y confort de utilización del complejo.

El libro del edificio es la pieza fundamental sobre la que se basará el mantenimiento del complejo, un documento que va más allá de lo estrictamente requerido por la normativa vigente y que describirá el edificio desde los diferentes subsistemas constructivos hasta el inventario minucioso de sus componentes.

El Plan Director de Mantenimiento del edificio recogerá básicamente los siguientes aspectos del edificio:

- Datos generales
- Descripción constructiva
- Manual de uso
- Mantenimiento preventivo
- Calendario de operaciones de mantenimiento
- Pliego de condiciones del mantenimiento preventivo
- Archivos documentales
- Registro de incidencias

- Registro de operaciones

De estos documentos destacan especialmente el Plan de Mantenimiento preventivo, con su planificación y pliego de condiciones.

En el plan de mantenimiento preventivo se describen las diferentes operaciones de mantenimiento de cada elemento, instalación o subsistema así como su periodicidad.

Se establecerá un protocolo que regirá a las empresas mantenedoras del edificio. Las empresas mantenedoras se obligan por contrato a realizar todas las operaciones de mantenimiento que sean necesarias para mantener en perfecto estado el edificio, y como mínimo, las descritas en el plan de mantenimiento. También, por contrato, están obligadas a añadir al plan de mantenimiento las operaciones que realmente ejecutan, actualizando y mejorando éste.

Como consecuencia de la normativa vigente, se redactará un Manual del Usuario en el que básicamente se indicará:

- Servicios y mantenimiento, limpieza, Plan de Mantenimiento etc. (debe incorporar todas las instalaciones y equipamientos el edificio)
- Plan de emergencia. Organización y actuaciones en casos de emergencia
- Evaluación de riesgos. Medios de protección. Plan emergencia

Será necesaria la realización de una auditoría periódica de niveles de servicio que evalúe el correcto cumplimiento de estos servicios.

11.12 RIESGO DE VARIACIÓN DE COSTES DE EXPLOTACIÓN

Este tipo de riesgos afecta a la fase de explotación.

Fase de Explotación

Incorrecta gestión del Palacio

Este tipo de riesgo puede provocar un coste de explotación superior al esperado, teniendo implicaciones en la rentabilidad del Palacio y, por tanto, comprometiendo seriamente la viabilidad del proyecto.

12. CONCLUSIONES

- El mercado de los eventos en España y particularmente en Madrid está en crecimiento constante. Madrid, al mismo tiempo, es una ciudad atractiva para eventos gracias a la diversidad de su oferta turística.
- El proyecto representa una oportunidad única para Madrid, como centro de congresos y ciudad emergente, tanto desde el punto de vista económico como social.
- El edificio muestra una personalidad definida y carácter propio al cual contribuye la fachada con el mural de Miró y presenta un gran potencial de adecuación a los nuevos estilos de interiorismo y a las nuevas tecnologías altamente requeridas.
- La ubicación del Palacio de Congresos de Madrid es excepcional, en el Paseo de La Castellana, frente al estadio Santiago Bernabéu y el centro Azca en pleno núcleo urbano de la capital de España. La zona presenta un nivel de servicios y equipamientos de muy alto nivel, con una gran oferta hotelera, comercial y de hostelería.
- Existe una importante demanda de sedes para la realización de eventos con localizaciones únicas y espacios luminosos, combinando exteriores e interiores, y con servicios de gran calidad y personalizados.
- El nivel de comunicaciones es muy alto, con todo tipo de opciones: aeropuerto nacional e internacional con gran capacidad, carreteras de alta capacidad, metro y autobuses, tren de cercanías y largo recorrido, AVE, etc.
- La envergadura del proyecto es tal que la inversión necesaria supone el factor más relevante a vigilar. Por tanto, debe establecerse una estrategia eficiente de contratación, gestión y definición de las obras a realizar.
- Dada la inversión necesaria, debe estudiarse la opción de obtención de deuda más adecuada para el proyecto, en función de sus características y de las posibilidades de cada potencial concesionario. Actualmente los mercados financieros están muy activos, con dificultad de encontrar oportunidades de financiación, lo que puede suponer una oportunidad.

- Es fundamental definir correctamente el mix de clientes objetivo y acomodar el proyecto para satisfacer los estándares de calidad más elevados para este tipo de clientes a nivel nacional e internacional.
- Ni el proyecto ni la actividad prevista en el futuro Palacio de Congresos de Madrid estarán sujetos a informe de impacto ambiental en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, si bien el Ayuntamiento de Madrid, en el trámite de obtención de la licencia de obras y actividades, podría decidir incorporar el trámite previsto por el RAMINP, mediante el cumplimiento de la Ordenanza sobre Evaluación Ambiental de Actividades.
- Debido a la singularidad institucional del Palacio de Congresos de Madrid, se considera ineludible no solo el cumplimiento de la actual normativa en vigor en materia de eficiencia energética, sino marcar al futuro concesionario unos objetivos de máximos al respecto, para que en la medida de lo posible (al menos en la parte de ampliación y reestructuración general), obtenga la calificación de edificio de consumo de energía casi nulo, según los estándares de las Directivas Europeas, así como la obtención de una alta calificación medioambiental basada en estándares internacionales tipo LEED o BREEAM.
- La eficiencia energética, factor clave, no depende tanto de la inversión económica como de la concepción conjunta y equilibrada de las actuaciones posibles:
 - diseño que combine y articule compacidad, orientación, porcentaje de huecos, protección solar y aislamiento térmico
 - sistemas eficientes de producción de calefacción a baja temperatura
 - sistema de emisión o distribución por suelo (calefacción) y techo (refrigeración)
 - regulación adecuada
 - combinación de energías renovables y combustible gas natural

La estrategia global de la ciudad de Madrid, centrada en mejorar su competitividad en el sector MICE, ha hecho de la capital un destino MICE internacional muy competitivo junto a ciudades como Berlín, Viena, París y Barcelona.

Cifras y Datos Clave	<ul style="list-style-type: none">Madrid es la capital de España y es la ciudad más grande y poblada del país con 3,3 M de habitantes en la ciudad y 6 M incluyendo el área metropolitana
Vías de acceso	<ul style="list-style-type: none">El aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas se destina a población civil y en 2018 movió 57,89 M de pasajeros.Madrid se encuentra conectada a través del AVE con las principales ciudades españolas
Turismo de ocio	<ul style="list-style-type: none">Madrid alberga una oferta muy diversa: compras, musicales y museos son los elementos principales del turismo de ocio en Madrid
Madrid un destino en crecimiento	<ul style="list-style-type: none">Madrid es un destino atractivo con un crecimiento constante año tras año tanto en número de llegadas como en número de pernoctaciones
Creciente importancia del turismo de negocios	<ul style="list-style-type: none">Aunque ocio/recreo sigue siendo la principal motivación para viajar a Madrid, los viajes por trabajo, ferias y congresos están ganando peso significativamente entre las llegadas turísticas, sobre todo en las llegadas internacionales
Impulso de Asociaciones y Organizaciones al papel de Madrid en el Turismo de negocios	<ul style="list-style-type: none">Gracias a los esfuerzos de comercialización de las diferentes Instituciones de Promoción -Administración General del Estado, Asociaciones Empresariales-, Madrid se ha posicionado como una de las principales ciudades del mundo en cuanto a turismo de negociosLa ciudad de Madrid ha sido reconocida como el mejor destino europeo de turismo de reuniones. La capital ha logrado el premio en la categoría “Europe’s Leading Meetings & Conference Destination” de los World Travel Awards (WTA)

13. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

El Estudio de seguridad y salud del proyecto se ajustará a lo dispuesto en el marco de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, por el que se implanta la obligatoriedad de la inclusión de un Estudio de Seguridad y Salud en el Proyecto.

Además, se remitirá a las bases de datos de legislación específica actualizada en materia preventiva de riesgos laborales, entre las cuales se destacan:

- Instituto Nacional de Seguridad y Salud en el Trabajo

<http://www.insht.es/portal/site/Insht/menuitem.75eb39a3ca8b485dce5f66a150c08a>

- Instituto Regional de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Comunidad de Madrid:
- Repositorios que edita el BOE:

http://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=037_Preencion_de_riesgos_labor

- Legislación en la Unión Europea:

<http://eur-lex.europa.eu/homepage.html?locale=es>

- Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Madrid

<http://www.aparejadoresmadrid.es/archivos/files/Asesorias/Newsletter/Seguridad%20y%252>

14. BIBLIOGRAFÍA

- CE. Consulta pública en torno a la Directiva sobre eficiencia energética de los edificios
- GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. Base de datos de precios de construcción.
- CYPE INGENIEROS, S.A. Base de datos de PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN.
- GRAHEN INGENIEROS, S.L. (2013). Análisis y estudio de situación del cumplimiento de la normativa básica en materia de seguridad y autoprotección del Palacio de Congresos de Madrid.
- COMUNIDAD DE MADRID. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, 8 de junio de 2015, núm. 134, pp. 361 a 365. Aprobación definitiva del Plan Especial para el Palacio de Congresos de Madrid situado en el paseo de la Castellana, números 97 y 99, Distrito de Tetuán.—Expediente 711/2014/16268.
- MINCOTUR (2015). Informe del Servicio Jurídico del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo de 29 de marzo de 2015
- PROINTEC (2010). Palacio de Congresos de Madrid: Asistencia técnica para la redacción de un estudio para la modernización y adaptación a la normativa vigente y estimación económica.
- SPAIN CONVENTION BUREAU (2017). Balance del turismo de Reuniones 2017
- TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA (Madrid). Sentencia 675/2016 de 3 de octubre de 2016.
- TURESPAÑA (2015). Memoria Técnica sobre la redacción de un Estudio de Viabilidad para la rehabilitación y explotación en régimen de concesión del Palacio de Congresos de Madrid.
- TURESPAÑA (2018). Extracto de informe sobre la propuesta de remodelación del Edificio B del Palacio de Congresos de Madrid para Sede de la Organización Mundial del Turismo
- ISDEFE. La Sede de la OMT y Casa de Naciones Unidas en España: Requerimientos Técnicos
- EULER HERMES (diciembre de 2018). CONSTRUCTION. SOFT LANDING WITH A LOOSE SEATBELT
- UNWTO (2019). Yearbook of Tourism Statistics. Data 2013-2017
- MASTERCARD (2018). Global Destination Cities Index
- EIBTM (2018). Trend Watch Report
- COMUNIDAD DE MADRID. COSTES DE REFERENCIA DE EDIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID
- COMUNIDAD DE MADRID. Estudio de Impacto Económico del Turismo 2016

Páginas web consultadas

- <https://www.gartner.com/en/newsroom/press-releases/2018-10-17-gartner-says-global-it-spending-to-grow-3-2-percent-in-2019>
- <http://agitacion.net/>
- <http://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=238&dh=1>
- <http://www.aipc.org/index.asp?id=37>
- www-2.munimadrid.es/urbanismo_inter/visualizador
- <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Estadistica/Distritos-en-cifras/Distritos-en-cifras-Informacion-de-Distritos-/?vgnnextfmt=default&vgnextoid=74b33ece5284c310VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnextchannel=27002d05cb71b310VgnVCM1000000b205a0aRCRD>
- <http://www.comunidad.madrid/centros/centro-regional-informacion-cartografica>
- <https://www.amexglobalbusinesstravel.com/meetings-events/meetings-forecast/>
- <https://www.cvent.com/en/press-release/cvent-unveils-lists-top-meeting-destinations-worldwide-2018>
- <https://home.kpmg/es/es/home/sala-de-prensa/notas-de-prensa/2018/01/informe-global-automocion-2018-kpmg.html>
- <https://home.kpmg/es/es/home/sala-de-prensa/notas-de-prensa/2019/01/fabricantes-esperan-reparto-igualado-vehiculos-2040.html>
- <https://home.kpmg/xx/en/home.html>
- <https://www.aimfa.es/mercado-farmacaceutico-espanol-alcanzara-los-17-400-millones-euros-2022/>
- <https://www.evaluate.com/thought-leadership/pharma/evaluatepharma-world-preview-2018-outlook-2024#download>
- <https://www.bbva.com/es/bbva-research-estima-que-el-pib-de-madrid-continuar-creciendo-a-un-ritmo-favorable-del-32-en-2018-y-del-26-en-2019/>
- <https://www.madrid-destino.com/turismo/anuario-turismo>
- <https://new.usgbc.org/>
- <https://www.breeam.com/>
- <http://www.breeam.es/>
- <http://www.madrid.org/bdccm/baseprecios/B2007WEB/index.htm>
- <https://www.spglobal.com/marketintelligence/en/>
- <http://www.vienna.convention.at>
- www.eccl.lu
- <https://www.visitluxembourg.com/en>
- www.theccd.ie

- <https://www.euroexpo.com>
- <https://www.viparis.com>
- https://www.ifema.es/Institucional_01
- <https://www.firabarcelona.com>
- <https://www.gl-events.com>
- <https://becsl.es/>

ANEXO I - CÁLCULOS CASO BASE

Flujos de Caja - Fase de Promoción

B. CONSTRUCCIÓN	Asignación	Factor	€
Construcción			72.684.760
Control de Calidad	s/Ppto Contrata	1,40%	1.017.587
Seguros	s/ppto Contrata	0,65%	472.451
Topografía - Geotécnico	s/ppto Contrata	0,04%	25.440
Contingencias	s/Ppto Contrata	2,00%	1.453.695
TOTAL CONSTRUCCIÓN			75.653.933

C. HONORARIOS PROFESIONALES

Proyectos	s/Ppto Contrata	5,00%	3.634.238
Dirección Obras	s/Ppto Contrata	1,50%	1.090.271
Project Management	s/Ppto Contrata	1,00%	726.848
Seguridad y Salud	s/Ppto Contrata	0,35%	254.397
Visados	s/Ppto Contrata	0,10%	72.685
TOTAL HONORARIOS PROFESIONALES			5.778.438

D. COSTES DE IMPUESTOS, TASAS, Y ESCRITURA

Escritura de Obra Nueva Registro			48.931
Escritura de Obra Nueva Notario			48.931
Escritura de Obra Nueva Impuestos			815.523
ICIO	s/Ppto Contrata+Hon Prof	4,00%	3.052.760
Licencia de Obras	s/Ppto Contrata	1,50%	1.090.271
Licencia de Primera Ocupación / Actividad / Funcionamiento	s/Ppto Contrata	1,50%	1.090.271

Saldo medio trimestral

TOTAL GASTOS LEGALES	6.146.689
-----------------------------	------------------

TOTAL COSTES	87.579.060
---------------------	-------------------

CASH-FLOW OPERATIVO	-87.579.060
----------------------------	--------------------

CASH-FLOW FINANCIERO

Comisión Apertura	0,50% S/Principal	0,50%	189.071
AJD Escritura Préstamo	1% S/Principal	1%	378.142
Escritura Préstamo Registro	Calculado		13.348
Escritura Préstamo Notario	Calculado		20.121
Disposición Préstamo			37.814.246,62
Intereses		3,00%	1.508.790
Amortización Préstamo			

CASH-FLOW DEUDA	35.704.774
------------------------	-------------------

AÑO	1		2		3		4	
	1	2	3	4	5	6	7	8
B. CONSTRUCCIÓN								
Construcción			12.114.127	12.114.127	12.114.127	12.114.127	12.114.127	12.114.127
Control de Calidad			169.598	169.598	169.598	169.598	169.598	169.598
Seguros			94.490					377.961
Topografía - Geotécnico		25.440						
Contingencias			242.283	242.283	242.283	242.283	242.283	242.283
TOTAL CONSTRUCCIÓN	0	25.440	12.620.497	12.526.007	12.526.007	12.526.007	12.526.007	12.903.968
C. HONORARIOS PROFESIONALES								
Proyectos	1.090.271	726.848	290.739	290.739	290.739	290.739	290.739	363.424
Dirección Obras		218.054	145.370	145.370	145.370	145.370	145.370	145.370
Project Management		161.522	80.761	80.761	80.761	80.761	80.761	161.522
Seguridad y Salud		50.879	33.920	33.920	33.920	33.920	33.920	33.920
Visados	21.805	50.879						
TOTAL HONORARIOS PROFESIONALES	1.112.077	1.208.182	550.789	550.789	550.789	550.789	550.789	704.235
D. COSTES DE IMPUESTOS, TASAS, Y ESCRITURA								
Escritura de Obra Nueva Registro		48.931						
Escritura de Obra Nueva Notario		48.931						
Escritura de Obra Nueva Impuestos		815.523						
ICIO	915.828	2.136.932						
Licencia de Obras	1.090.271							1.090.271
Licencia de Primera Ocupación / Actividad / Funcionamiento								
TOTAL GASTOS LEGALES	2.006.099	3.050.318	0	0	0	0	0	1.090.271
Saldo medio trimestral								
TOTAL COSTES	3.118.176	4.283.940	13.171.286	13.076.796	13.076.796	13.076.796	13.076.796	14.698.474
CASH-FLOW OPERATIVO	-3.118.176	-4.283.940	-13.171.286	-13.076.796	-13.076.796	-13.076.796	-13.076.796	-14.698.474
CASH-FLOW FINANCIERO								
Comisión Apertura		189.071						
AJD Escritura Préstamo		378.142						
Escritura Préstamo Registro		13.348						
Escritura Préstamo Notario		20.121						
Disposición Préstamo			6.310.249	6.263.004	6.263.004	6.263.004	6.263.004	6.451.984
Intereses			188.599	376.489	376.489	376.489	376.489	943.703
Amortización Préstamo	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH-FLOW DEUDA	0	-600.682	6.310.249	6.074.405	6.263.004	5.886.515	6.263.004	5.508.281

Flujos de Caja - Fase de Explotación

AÑO		5	6	7	8	9
Ingresos						
Ingresos A&B						
	MICE	11.987.658	14.604.985	17.298.135	19.516.884	20.887.998
	Social Events	3.105.748	3.803.745	4.521.984	5.425.797	6.059.453
	Total Ingresos A&B	15.093.405	18.408.730	21.820.118	24.942.680	26.947.451
		71%	71%	71%	70%	70%
Ingresos salas						
	MICE	4.967.918	6.026.816	7.116.364	8.071.670	8.780.942
	Social Events	1.299.911	1.649.184	2.008.644	2.454.615	2.687.285
	Total Ingresos Salas	6.267.828	7.676.000	9.125.008	10.526.285	11.468.227
		29%	29%	29%	30%	30%
	TOTAL INGRESOS	21.361.233	26.084.730	30.945.126	35.468.966	38.415.678
Gastos Departamentales						
Gastos A&B						
	MICE	8.391.360	10.223.489	12.108.694	13.661.819	14.621.599
	Social Events	2.174.023	2.662.622	3.165.389	3.798.058	4.241.617
	Total Gasto A&B	10.565.384	12.886.111	15.274.083	17.459.876	18.863.216
		100%	100%	100%	100%	100%
	TOTAL GASTOS DIRECTOS	10.565.384	12.886.111	15.274.083	17.459.876	18.863.216
Gastos Indistribuíbles						
	Energía	854.449	1.043.389	1.237.805	1.418.759	1.536.627
	Limpeza	363.141	443.440	526.067	602.972	653.067
	Business Center	1.068	1.304	1.547	1.773	1.921
	General y Administration	1.495.286	1.825.931	2.166.159	2.482.828	2.689.097
	Marketing	1.281.674	1.565.084	1.856.708	2.128.138	2.304.941
	Reparaciones y Mantenimiento	747.643	912.966	1.083.079	1.241.414	1.344.549
		% total ingresos	% total ingresos	% total ingresos	% total ingresos	% total ingresos
	TOTAL GASTOS INDISTRIBUIBLES	5.170.487	6.313.809	7.490.268	8.585.263	9.298.515
	GOP	5.625.363	6.884.810	8.180.775	9.423.826	10.253.947
		26%	26%	26%	27%	27%
Gastos Fijos						
	Taxes/ property expenses	85.445	104.339	123.781	141.876	153.663
	Seguro	213.612	260.847	309.451	354.690	384.157
	Management fee	427.225	521.695	618.903	709.379	768.314
	Incentive fee	450.029	550.785	654.462	753.906	820.316
		% total ingresos	% total ingresos	% total ingresos	% total ingresos	% total ingresos
	Total Gastos Fijos	1.176.311	1.437.666	1.706.596	1.959.851	2.126.449
		% GOP	% GOP	% GOP	% GOP	% GOP
	EBITDA	4.449.052	5.447.145	6.474.179	7.463.975	8.127.499
		21%	21%	21%	21%	21%
	Patrocinios (Naming)	500.000	507.500	515.113	522.839	530.682
	EBITDA	4.949.052	5.954.645	6.989.292	7.986.815	8.658.180
	CAPEX	-	-	618.903	709.379	768.314
	CASH-FLOW OPERATIVO	4.949.052	5.954.645	6.370.389	7.277.435	7.889.867
	CASH-FLOW FINANCIERO	99.552.214				
	Comisión Apertura	134.410				
	AJD Escritura Préstamo	268.820				
	Escritura Préstamo Registro	7.592				
	Escritura Préstamo Notario	11.444				
	Disposición Préstamo	26.881.973				
	Intereses	1.892.364	1.795.320	1.698.276	1.601.231	1.504.187
	Amortización Préstamo	3.234.811	3.234.811	3.234.811	3.234.811	3.234.811
		0,50% S/Principal	1% S/Principal			
		Calculado	Calculado			
		3,00%	5,00%			
	CASH-FLOW DEUDA	21.332.532	(5.030.131)	(4.933.087)	(4.836.042)	(4.738.988)

AÑO		10	11	12	13	14	15
Ingresos							
Ingresos A&B							
	MICE	21.748.587	22.074.815	22.405.938	22.742.027	23.083.157	23.429.404
	Social Events	6.328.030	6.422.950	6.519.294	6.617.084	6.716.340	6.817.085
	Total Ingresos A&B	28.076.616	28.497.765	28.925.232	29.359.110	29.799.497	30.246.489
		70%	70%	70%	70%	70%	70%
Ingresos salas							
	MICE	9.211.166	9.349.334	9.489.574	9.631.917	9.776.396	9.923.042
	Social Events	2.809.602	2.851.747	2.894.523	2.937.941	2.982.010	3.026.740
	Total Ingresos Salas	12.020.769	12.201.080	12.384.096	12.569.858	12.758.406	12.949.782
		30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL INGRESOS							
		40.097.385	40.698.845	41.309.328	41.928.968	42.557.902	43.196.271
Gastos Departamentales							
Gastos A&B							
	MICE	15.224.011	15.452.371	15.684.156	15.919.419	16.158.210	16.400.583
	Social Events	4.429.621	4.496.065	4.563.506	4.631.959	4.701.438	4.771.959
	Total Gasto A&B	19.653.631	19.948.436	20.247.662	20.551.377	20.859.648	21.172.543
		100%	100%	100%	100%	100%	100%
TOTAL GASTOS DIRECTOS							
		19.653.631	19.948.436	20.247.662	20.551.377	20.859.648	21.172.543
Gastos Indistribuíbles							
	Energía	1.603.895	1.627.954	1.652.373	1.677.159	1.702.316	1.727.851
	Limpieza	681.656	691.880	702.259	712.792	723.484	734.337
	Business Center	2.005	2.035	2.065	2.096	2.128	2.160
	General y Administration	2.806.817	2.848.919	2.891.653	2.935.028	2.979.053	3.023.739
	Marketing	2.405.843	2.441.931	2.478.560	2.515.738	2.553.474	2.591.776
	Reparaciones y Mantenimiento	1.403.408	1.424.460	1.445.826	1.467.514	1.489.527	1.511.869
TOTAL GASTOS INDISTRIBUIBLES							
		9.705.572	9.851.156	9.998.923	10.148.907	10.301.140	10.455.657
GOP							
		10.738.181	10.899.254	11.062.743	11.228.684	11.397.114	11.568.071
		27%	27%	27%	27%	27%	27%
Gastos Fijos							
	Taxes/ property expenses	160.390	162.795	165.237	167.716	170.232	172.785
	Seguro	400.974	406.988	413.093	419.290	425.579	431.963
	Management fee	801.948	813.977	826.187	838.579	851.158	863.925
	Incentive fee	859.055	871.940	885.019	898.295	911.769	925.446
	Total Gastos Fijos	2.222.366	2.255.701	2.289.537	2.323.880	2.358.738	2.394.119
EBITDA							
		8.515.816	8.643.553	8.773.206	8.904.804	9.038.377	9.173.952
		21%	21%	21%	21%	21%	21%
Patrocinios (Naming)							
		538.642	546.722	554.922	563.246	571.695	580.270
EBITDA							
		9.054.458	9.190.275	9.328.129	9.468.051	9.610.071	9.754.223
CAPEX							
		801.948	813.977	826.187	838.579	851.158	863.925
CASH-FLOW OPERATIVO							
		8.252.510	8.376.298	8.501.942	8.629.471	8.758.913	8.890.297
CASH-FLOW FINANCIERO							
Comisión Apertura	0,50% S/Principal						
AJD Escritura Préstamo	1% S/Principal						
Escritura Préstamo Registro	Calculado						
Escritura Préstamo Notario	Calculado						
Disposición Préstamo							
Intereses	3,00%	1.407.143	1.310.098	1.213.054	1.116.010	1.018.965	921.921
Amortización Préstamo	5,00%	3.234.811	3.234.811	3.234.811	3.234.811	3.234.811	3.234.811
CASH-FLOW DEUDA							
		(4.641.954)	(4.544.909)	(4.447.865)	(4.350.821)	(4.253.776)	(4.156.732)

AÑO	16	17	18	19	20	21
Ingresos						
Ingresos A&B	-	-	-	-	-	-
MICE	23.780.845	24.137.558	24.499.621	24.867.116	25.240.123	25.618.724
Social Events	7.010.794	7.208.781	7.411.129	7.617.927	7.829.260	8.045.220
Total Ingresos A&B	30.791.640	31.346.339	31.910.751	32.485.042	33.069.383	33.663.944
	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Ingresos salas	-	-	-	-	-	-
MICE	10.071.887	10.222.966	10.376.310	10.531.955	10.689.934	10.850.283
Social Events	3.088.138	3.150.698	3.214.439	3.279.384	3.345.553	3.412.971
Total Ingresos Salas	13.160.026	13.373.663	13.590.749	13.811.339	14.035.488	14.263.254
	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL INGRESOS	43.951.665	44.720.002	45.501.500	46.296.381	47.104.870	47.927.198
Gastos Departamentales						
Gastos A&B	-	-	-	-	-	-
MICE	16.646.592	16.896.291	17.149.735	17.406.981	17.668.086	17.933.107
Social Events	4.907.556	5.046.146	5.187.791	5.332.549	5.480.482	5.631.654
Total Gasto A&B	21.554.148	21.942.437	22.337.526	22.739.530	23.148.568	23.564.761
	100%	100%	100%	100%	100%	100%
TOTAL GASTOS DIRECTOS	21.554.148	21.942.437	22.337.526	22.739.530	23.148.568	23.564.761
Gastos Indistribuides						
Energía	1.758.067	1.788.800	1.820.060	1.851.855	1.884.195	1.917.088
Limpieza	747.178	760.240	773.526	787.038	800.783	814.762
Business Center	2.198	2.236	2.275	2.315	2.355	2.396
General y Administration	3.076.617	3.130.400	3.185.105	3.240.747	3.297.341	3.354.904
Marketing	2.637.100	2.683.200	2.730.090	2.777.783	2.826.292	2.875.632
Reparaciones y Mantenimiento	1.538.308	1.565.200	1.592.553	1.620.373	1.648.670	1.677.452
TOTAL GASTOS INDISTRIBUIBLES	10.638.501	10.824.477	11.013.638	11.206.039	11.401.734	11.600.778
GOP	11.759.017	11.953.089	12.150.336	12.350.812	12.554.569	12.761.659
	27%	27%	27%	27%	27%	27%
Gastos Fijos						
Taxes/ property expenses	175.807	178.880	182.006	185.186	188.419	191.709
Seguro	439.517	447.200	455.015	462.964	471.049	479.272
Management fee	879.033	894.400	910.030	925.928	942.097	958.544
Incentive fee	940.721	956.247	972.027	988.065	1.004.365	1.020.933
Total Gastos Fijos	2.435.078	2.476.727	2.519.078	2.562.142	2.605.931	2.650.457
EBITDA	9.323.939	9.476.361	9.631.259	9.788.670	9.948.638	10.111.201
	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Patrocinios (Naming)	588.974	597.809	606.776	615.878	625.116	634.493
EBITDA	9.912.914	10.074.170	10.238.035	10.404.548	10.573.754	10.745.694
CAPEX	879.033	894.400	910.030	925.928	942.097	958.544
CASH-FLOW OPERATIVO	9.033.880	9.179.770	9.328.005	9.478.621	9.631.656	9.787.150
CASH-FLOW FINANCIERO						
Comisión Apertura	0,50% S/Principal					
AJD Escritura Préstamo	1% S/Principal					
Escritura Préstamo Registro	Calculado					
Escritura Préstamo Notario	Calculado					
Disposición Préstamo						
Intereses	3,00%	824.877	727.832	630.788	533.744	436.699
Amortización Préstamo	5,00%	3.234.811	3.234.811	3.234.811	3.234.811	3.234.811
CASH-FLOW DEUDA	(4.059.688)	(3.962.643)	(3.865.599)	(3.768.555)	(3.671.510)	(3.574.466)

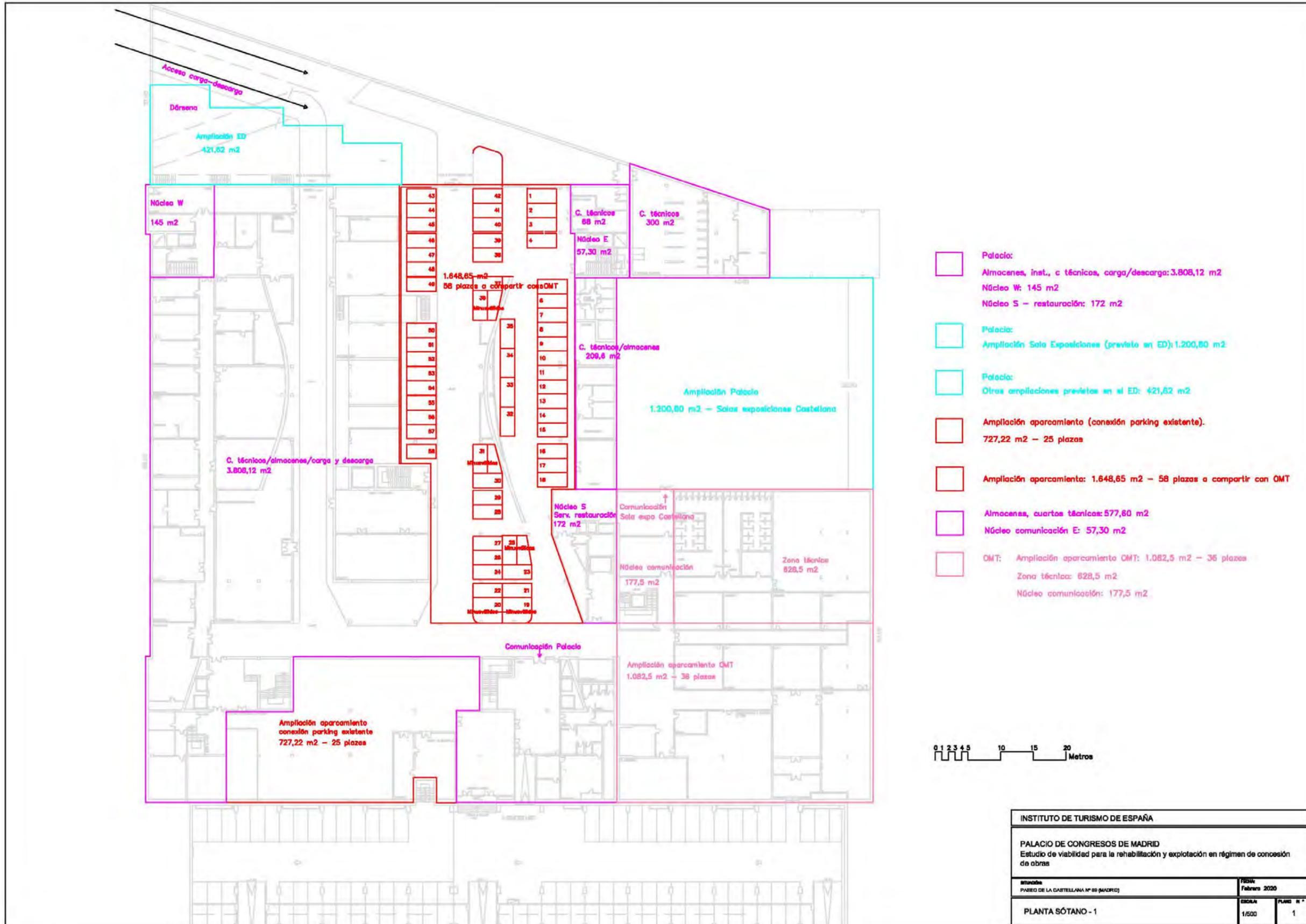
AÑO	22	23	24	25	26	27
Ingresos						
Ingresos A&B	-	-	-	-	-	-
MICE	26.003.005	26.393.050	26.788.946	27.190.780	27.598.642	28.012.622
Social Events	8.265.896	8.389.885	8.515.733	8.643.469	8.773.121	8.904.718
Total Ingresos A&B	34.268.902	34.782.935	35.304.679	35.834.249	36.371.763	36.917.340
	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Ingresos salas	-	-	-	-	-	-
MICE	11.013.038	11.178.233	11.345.907	11.516.095	11.688.837	11.864.169
Social Events	3.481.657	3.533.882	3.586.890	3.640.694	3.695.304	3.750.734
Total Ingresos Salas	14.494.695	14.712.115	14.932.797	15.156.789	15.384.141	15.614.903
	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL INGRESOS	48.763.597	49.495.050	50.237.476	50.991.038	51.755.904	52.532.243
Gastos Departamentales						
Gastos A&B	-	-	-	-	-	-
MICE	18.202.104	18.475.135	18.752.262	19.033.546	19.319.049	19.608.835
Social Events	5.786.128	5.872.919	5.961.013	6.050.428	6.141.185	6.233.303
Total Gasto A&B	23.988.231	24.348.055	24.713.276	25.083.975	25.460.234	25.842.138
	100%	100%	100%	100%	100%	100%
TOTAL GASTOS DIRECTOS	23.988.231	24.348.055	24.713.276	25.083.975	25.460.234	25.842.138
Gastos Indistribuíbles						
Energía	1.950.544	1.979.802	2.009.499	2.039.642	2.070.236	2.101.290
Limpieza	828.981	841.416	854.037	866.848	879.850	893.048
Business Center	2.438	2.475	2.512	2.550	2.588	2.627
General y Administration	3.413.452	3.464.654	3.516.623	3.569.373	3.622.913	3.677.257
Marketing	2.925.816	2.969.703	3.014.249	3.059.462	3.105.354	3.151.935
Reparaciones y Mantenimiento	1.706.726	1.732.327	1.758.312	1.784.686	1.811.457	1.838.628
TOTAL GASTOS INDISTRIBUIBLES	11.803.229	11.980.277	12.159.981	12.342.381	12.527.517	12.715.429
GOP	12.972.137	13.166.719	13.364.220	13.564.683	13.768.153	13.974.675
	27%	27%	27%	27%	27%	27%
Gastos Fijos						
Taxes/ property expenses	195.054	197.980	200.950	203.964	207.024	210.129
Seguro	487.636	494.951	502.375	509.910	517.559	525.322
Management fee	975.272	989.901	1.004.750	1.019.821	1.035.118	1.050.645
Incentive fee	1.037.771	1.053.338	1.069.138	1.085.175	1.101.452	1.117.974
Total Gastos Fijos	2.695.733	2.736.169	2.777.212	2.818.870	2.861.153	2.904.070
EBITDA	10.276.404	10.430.550	10.587.008	10.745.813	10.907.000	11.070.605
	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Patrocinios (Naming)	644.010	653.670	663.475	673.428	683.529	693.782
EBITDA	10.920.414	11.084.220	11.250.483	11.419.240	11.590.529	11.764.387
CAPEX	975.272	989.901	1.004.750	1.019.821	1.035.118	1.050.645
CASH-FLOW OPERATIVO	9.945.142	10.094.319	10.245.734	10.399.420	10.555.411	10.713.742
CASH-FLOW FINANCIERO						
Comisión Apertura	0,50% S/Principal					
AJD Escritura Préstamo	1% S/Principal					
Escritura Préstamo Registro	Calculado					
Escritura Préstamo Notario	Calculado					
Disposición Préstamo						
Intereses	3,00%	242.611	145.566	48.522		
Amortización Préstamo	5,00%	3.234.811	3.234.811	3.234.811		
CASH-FLOW DEUDA	(3.477.422)	(3.380.377)	(3.283.333)			

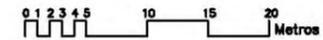
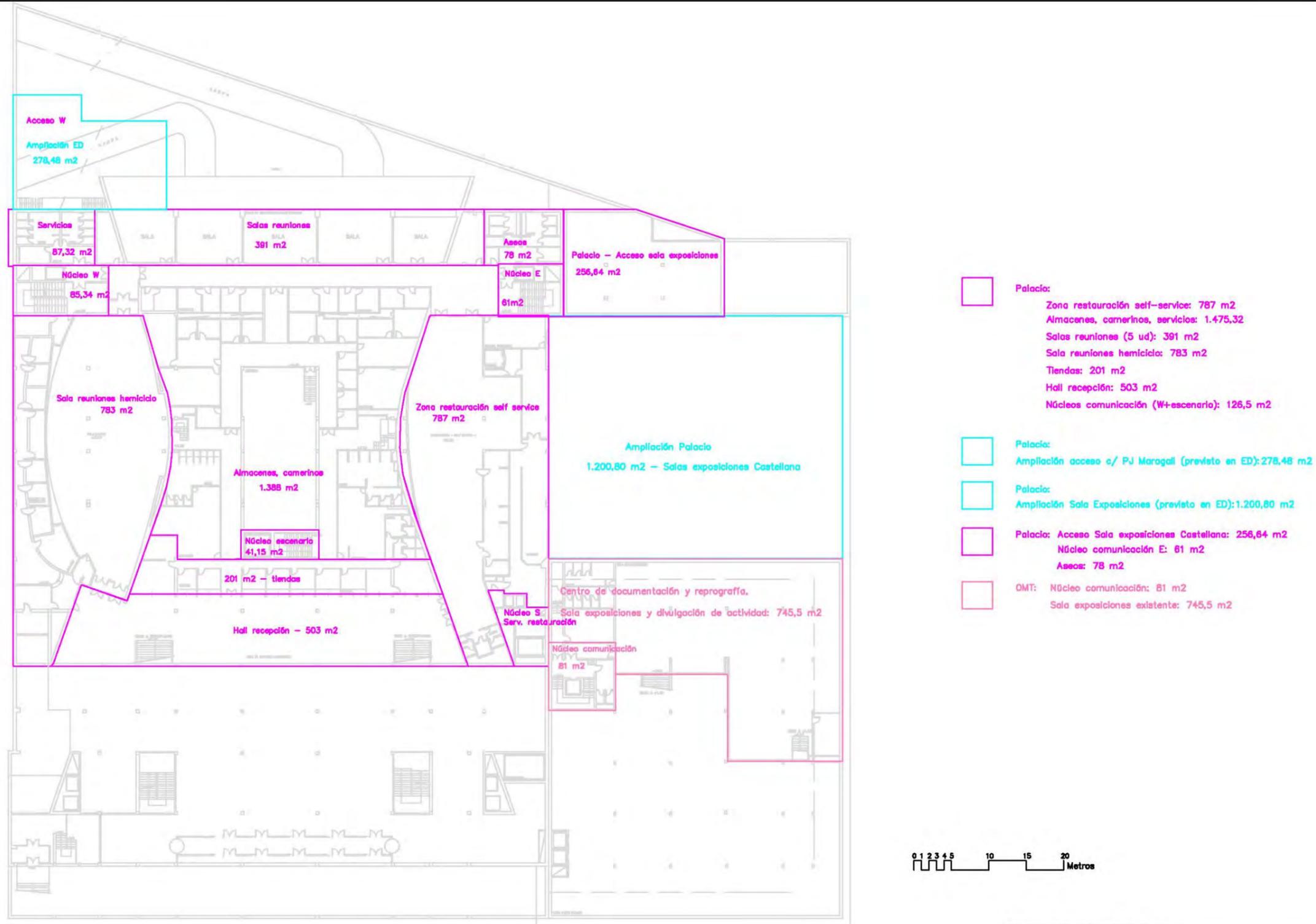
AÑO	28	29	30	31	32	33
Ingresos						
Ingresos A&B	-	-	-	-	-	-
MICE	28.432.811	28.859.303	29.292.193	29.731.576	30.177.549	30.630.212
Social Events	9.038.289	9.173.863	9.311.471	9.451.143	9.592.910	9.736.804
Total Ingresos A&B	37.471.100	38.033.166	38.603.664	39.182.719	39.770.459	40.367.016
	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Ingresos salas	-	-	-	-	-	-
MICE	12.042.132	12.222.764	12.406.105	12.592.197	12.781.080	12.972.796
Social Events	3.806.995	3.864.100	3.922.061	3.980.892	4.040.605	4.101.215
Total Ingresos Salas	15.849.126	16.086.863	16.328.166	16.573.089	16.821.685	17.074.010
	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL INGRESOS	53.320.226	54.120.030	54.931.830	55.755.807	56.592.145	57.441.027
Gastos Departamentales						
Gastos A&B	-	-	-	-	-	-
MICE	19.902.968	20.201.512	20.504.535	20.812.103	21.124.284	21.441.149
Social Events	6.326.802	6.421.704	6.518.030	6.615.800	6.715.037	6.815.763
Total Gasto A&B	26.229.770	26.623.216	27.022.565	27.427.903	27.839.322	28.256.911
	100%	100%	100%	100%	100%	100%
TOTAL GASTOS DIRECTOS	26.229.770	26.623.216	27.022.565	27.427.903	27.839.322	28.256.911
Gastos Indistribuidos						
Energía	2.132.809	2.164.801	2.197.273	2.230.232	2.263.686	2.297.641
Limpieza	906.444	920.041	933.841	947.849	962.066	976.497
Business Center	2.666	2.706	2.747	2.788	2.830	2.872
General y Administration	3.732.416	3.788.402	3.845.228	3.902.907	3.961.450	4.020.872
Marketing	3.199.214	3.247.202	3.295.910	3.345.348	3.395.529	3.446.462
Reparaciones y Mantenimiento	1.866.208	1.894.201	1.922.614	1.951.453	1.980.725	2.010.436
TOTAL GASTOS INDISTRIBUIBLES	12.906.161	13.099.753	13.296.249	13.495.693	13.698.129	13.903.601
GOP	14.184.296	14.397.060	14.613.016	14.832.211	15.054.694	15.280.515
	27%	27%	27%	27%	27%	27%
Gastos Fijos						
Taxes/ property expenses	213.281	216.480	219.727	223.023	226.369	229.764
Seguro	533.202	541.200	549.318	557.558	565.921	574.410
Management fee	1.066.405	1.082.401	1.098.637	1.115.116	1.131.843	1.148.821
Incentive fee	1.134.744	1.151.765	1.169.041	1.186.577	1.204.376	1.222.441
Total Gastos Fijos	2.947.631	2.991.846	3.036.723	3.082.274	3.128.508	3.175.436
EBITDA	11.236.664	11.405.214	11.576.292	11.749.937	11.926.186	12.105.079
	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Patrocinios (Naming)	704.189	714.751	725.473	736.355	747.400	758.611
EBITDA	11.940.853	12.119.966	12.301.765	12.486.292	12.673.586	12.863.690
CAPEX	1.066.405	1.082.401	1.098.637	1.115.116	1.131.843	1.148.821
CASH-FLOW OPERATIVO	10.874.448	11.037.565	11.203.129	11.371.175	11.541.743	11.714.869
CASH-FLOW FINANCIERO						
Comisión Apertura	0,50% S/Principal					
AJD Escritura Préstamo	1% S/Principal					
Escritura Préstamo Registro	Calculado					
Escritura Préstamo Notario	Calculado					
Disposición Préstamo						
Intereses	3,00%					
Amortización Préstamo	5,00%					
CASH-FLOW DEUDA						

AÑO	34	35	36	37	38	39	40
Ingresos							
Ingresos A&B	-	-	-	-	-	-	-
MICE	31.089.666	31.556.011	32.029.351	32.509.791	32.997.438	33.492.399	33.994.785
Social Events	9.882.856	10.031.099	10.181.565	10.334.289	10.489.303	10.646.643	10.806.342
Total Ingresos A&B	40.972.522	41.587.109	42.210.916	42.844.080	43.486.741	44.139.042	44.801.128
	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Ingresos salar	-	-	-	-	-	-	-
MICE	13.167.388	13.364.899	13.565.372	13.768.853	13.975.385	14.185.016	14.397.791
Social Events	4.162.733	4.225.174	4.288.551	4.352.880	4.418.173	4.484.445	4.551.712
Total Ingresos Salas	17.330.120	17.590.072	17.853.923	18.121.732	18.393.558	18.669.462	18.949.504
	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
TOTAL INGRESOS	58.302.642	59.177.182	60.064.839	60.965.812	61.880.299	62.808.504	63.750.631
Gastos Departamentales							
Gastos A&B	-	-	-	-	-	-	-
MICE	21.762.766	22.089.207	22.420.546	22.756.854	23.098.206	23.444.680	23.796.350
Social Events	6.917.999	7.021.769	7.127.096	7.234.002	7.342.512	7.452.650	7.564.440
Total Gasto A&B	28.680.765	29.110.977	29.547.641	29.990.856	30.440.719	30.897.330	31.360.789
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
TOTAL GASTOS DIRECTOS	28.680.765	29.110.977	29.547.641	29.990.856	30.440.719	30.897.330	31.360.789
Gastos Indistribuides							
Energía	2.332.106	2.367.087	2.402.594	2.438.632	2.475.212	2.512.340	2.550.025
Limpieza	991.145	1.006.012	1.021.102	1.036.419	1.051.965	1.067.745	1.083.761
Business Center	2.915	2.959	3.003	3.048	3.094	3.140	3.188
General y Administration	4.081.185	4.142.403	4.204.539	4.267.607	4.331.621	4.396.595	4.462.544
Marketing	3.498.159	3.550.631	3.603.890	3.657.949	3.712.818	3.768.510	3.825.038
Reparaciones y Mantenimiento	2.040.592	2.071.201	2.102.269	2.133.803	2.165.810	2.198.298	2.231.272
TOTAL GASTOS INDISTRIBUIBLES	14.112.155	14.323.837	14.538.694	14.756.775	14.978.126	15.202.798	15.430.840
GOP	15.509.722	15.742.368	15.978.504	16.218.181	16.461.454	16.708.376	16.959.002
	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%
Gastos Fijos							
Taxes/ property expenses	233.211	236.709	240.259	243.863	247.521	251.234	255.003
Seguro	583.026	591.772	600.648	609.658	618.803	628.085	637.506
Management fee	1.166.053	1.183.544	1.201.297	1.219.316	1.237.606	1.256.170	1.275.013
Incentive fee	1.240.778	1.259.389	1.278.280	1.297.455	1.316.916	1.336.670	1.356.720
Total Gastos Fijos	3.223.068	3.271.414	3.320.485	3.370.292	3.420.847	3.472.159	3.524.242
EBITDA	12.286.655	12.470.955	12.658.019	12.847.889	13.040.608	13.236.217	13.434.760
	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Patrocinios (Naming)	769.990	781.540	793.263	805.162	817.240	829.498	841.941
EBITDA	13.056.645	13.252.495	13.451.282	13.653.051	13.857.847	14.065.715	14.276.701
CAPEX	1.166.053	1.183.544	1.201.297	1.219.316	1.237.606	1.256.170	1.275.013
CASH-FLOW OPERATIVO	11.890.592	12.068.951	12.249.985	12.433.735	12.620.241	12.809.545	13.001.688
CASH-FLOW FINANCIERO							
Comisión Apertura	0,50% S/Principal						
AJD Escritura Préstamo	1% S/Principal						
Escritura Préstamo Registro	Calculado						
Escritura Préstamo Notario	Calculado						
Disposición Préstamo							
Intereses	3,00%						
Amortización Préstamo	5,00%						
CASH-FLOW DEUDA							

ANEXO II - PLANOS DISTRIBUCIÓN PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

A continuación, se incluye una serie de planos por planta, con una propuesta de distribución de superficie construida según Programa Arquitectónico, acorde con el cumplimiento del Estudio de Detalle.





INSTITUTO DE TURISMO DE ESPAÑA		
PALACIO DE CONGRESOS DE MADRID		
Estudio de viabilidad para la rehabilitación y explotación en régimen de concesión de obras		
Situación:	Fecha:	
PASEO DE LA CASTELLANA Nº 89 (MADRID)	Febrero 2020	
PLANTA SEMISÓTANO	Escala:	FOLIO Nº
	1/500	2

