

A/A CONSORCIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

Estudio de viabilidad económico-financiera de una concesión de servicios

AUDITORES, CONSULTORES Y EXPERTOS INDEPENDIENTES, S.L.P.

22/12/2023

Estudio de viabilidad económico-financiera de la
concesión de la gestión y explotación del Palacio de
Congresos y Exposiciones de Galicia



CONTENIDO

I. ANTECEDENTES	3
I.1. OBJETO DE ESTE INFORME	3
I.2. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN	4
I.3. RIESGOS DURANTE LA CONCESIÓN	4
I.4. FUENTES DE INFORMACIÓN Y SOLICITUD DE DATOS	4
I.5. PROCEDIMIENTOS SEGUIDOS PARA LA CONFECCIÓN DEL INFORME	5
I.6. MANIFESTACIONES	6
II. APROXIMACIÓN AL SERVICIO	7
III. ESTADOS FINANCIEROS HISTÓRICOS	10
IV. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN	12
IV.1. INVERSIÓN PROYECTADA	12
IV.2. DETERMINACIÓN AÑO BASE	12
1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO	12
2. APROVISIONAMIENTOS	13
3. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	13
4. GASTOS DE PERSONAL	13
5. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	14
6. AMORTIZACIÓN	15
7. CUENTA DE EXPLOTACIÓN AÑO BASE	16
IV.3. PROYECCIÓN CUENTA DE EXPLOTACIÓN	16
IV.4. ANÁLISIS DE ESCENARIOS ALTERNATIVOS	18
IV.4.1. VARIACIÓN IMPORTE NETO DE CIFRA DE NEGOCIO: -5%	19
IV.4.2. VARIACIÓN IMPORTE NETO DE CIFRA DE NEGOCIO: -10%	20
IV.4.3. VARIACIÓN IMPORTE NETO DE CIFRA DE NEGOCIO: +5%	21
IV.4.4. VARIACIÓN IMPORTE NETO DE CIFRA DE NEGOCIO: +10%	22
IV.4.5. RESUMEN ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD	23
V. FIRMA DEL INFORME	24



I. ANTECEDENTES

I.1. OBJETO DE ESTE INFORME

Hemos sido contratados por EL CONSORCIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE COMPOSTELA (en adelante, el Consorcio) con la finalidad de encomendarnos la elaboración de un **estudio de viabilidad económico-financiera de la concesión de la gestión y explotación del Palacio de Congresos y Exposiciones de Galicia.**

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con 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), norma que exige que en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto.

En los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, tal y como recoge el artículo 285 en su punto segundo. No se establece, no obstante, en qué casos se podrá escoger una opción u otra. El contenido de dicho estudio, por analogía, será el establecido en el artículo 247.2 de la LCSP correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras. En este sentido, para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP, que especifica que, siempre que sea de forma motivada *“por la naturaleza de la obra, por su finalidad o por la cuantía de la inversión requerida”*, se podrá sustituir la elaboración de un **estudio de viabilidad** por uno **de la viabilidad económico-financiera del proyecto** en cuestión.

De esta manera, la LCSP establece la posibilidad de acordar la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida.

Así, **la contratación de la concesión de servicios para la gestión y explotación del Palacio de Congresos y Exposiciones de Galicia se considera objeto de un análisis de viabilidad económico-financiera.**



De esta forma, en este documento **se recogen los aspectos más importantes que configuran la gestión de servicios mediante concesión para la gestión y explotación del Palacio de Congresos y Exposiciones de Galicia, exponiendo las características específicas, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en dichas instalaciones.**

En el presente estudio de viabilidad económico-financiera de la concesión se contempla una duración por un plazo de siete (7) años, periodo estimado como necesario y suficiente para la recuperación del importe total de la inversión necesaria en inmovilizado, contemplando una rentabilidad mínima estimada de aproximadamente un 6%¹

I.2. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN

Conforme al artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

Este derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

I.3. RIESGOS DURANTE LA CONCESIÓN

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 7 años como máximo. Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

I.4. FUENTES DE INFORMACIÓN Y SOLICITUD DE DATOS

El comienzo de nuestro trabajo se ha producido con el análisis de la siguiente documentación facilitada por el Consorcio:

¹ Por analogía con el beneficio industrial del contratista del 6 por ciento establecido en el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre



- **Estados Financieros de la empresa que actualmente gestiona el servicio** de los ejercicios 2018 a 2022.
- **Información relativa a los gastos de personal estimados para el ejercicio 2023**, de la plantilla actual del Palacio de Congresos.
- **Información detallada** de los **eventos** desarrollados durante los ejercicios 2018 a 2022.

No hemos dispuesto de información adicional de la evolución de los estados financieros del ejercicio 2023 **de la empresa que actualmente gestiona el servicio**.

I.5. PROCEDIMIENTOS SEGUIDOS PARA LA CONFECCIÓN DEL INFORME

Con el objetivo de definir las condiciones y características de la contratación, hemos aplicado a lo largo de nuestro trabajo los procedimientos que a continuación detallamos:

- Aproximación al servicio: identificación de sus características básicas (apartado II.):**
 - Instalaciones: superficie, ubicación, capacidad, infraestructura,...
 - Tipos de servicio: necesidades de subcontratación,...
- Análisis de la evolución histórica de los ingresos y gastos, a partir de los estados financieros de la actual concesionaria del servicio de los ejercicios 2018 a 2022 (apartado III.):**
 - Determinación de razonabilidad de su cuantía y recurrencia.
 - Identificación de los ejercicios considerados como representativos, en relación con una situación de normalidad, con el objetivo de aislar el efecto de la pandemia.
 - Análisis de la cuantía del canon fijo y variable.



iii. **Determinación de la viabilidad económico-financiera de la concesión (apartado IV.),**

- a. **Inversión** Proyectada (apartado IV.1).
- b. Determinación de la cuenta de explotación de un **año base** (ingresos y costes estimados) conforme a los datos básicos del servicio objeto del contrato y de acuerdo con determinadas hipótesis de trabajo (apartado IV.2).
- c. **Proyección** del año base al periodo de **duración de la concesión** (apartado IV.3):
 - Determinación de los **resultados de explotación** esperados.
 - Cálculo de **rentabilidad prevista**.

iv. **Análisis de escenarios alternativos o simulaciones:** sensibilidad del proyecto (apartado IV.4).

I.6. MANIFESTACIONES

Este informe ha sido preparado exclusivamente para EL CONSORCIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE COMPOSTELA, a petición de esta entidad para la finalidad definida en el punto I.1 de este documento, y no puede ser usado para ningún otro fin. En este sentido, no asumimos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

Este informe es una opinión profesional cuyas conclusiones se basan en las cifras facilitadas por el actual concesionario, y en función de los cálculos, estimaciones e hipótesis definidas y explicadas anteriormente. De haber dispuesto de documentación e información adicional, las hipótesis asumidas y los resultados obtenidos pudieran diferir respecto a los calculados por nosotros.

Se ha trabajado con documentación original siempre que ha sido posible y, en los casos en los que los documentos analizados eran copias, no ha sido verificada su concordancia con el original.

Nuestras conclusiones están estrictamente fundadas en la información detallada en el punto I.4 de este documento, en el que también se detallan las limitaciones que hemos tenido para la elaboración de nuestro trabajo.

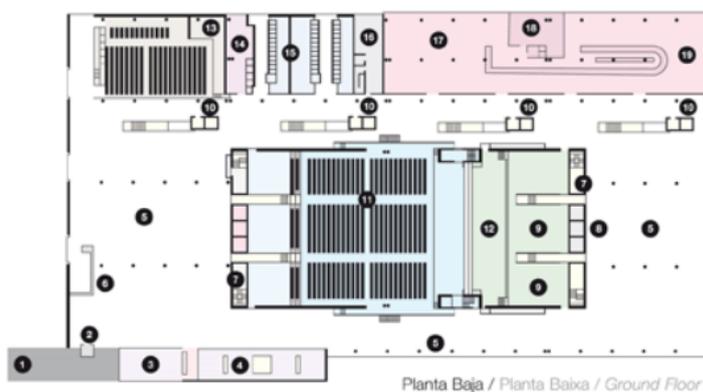


II. APROXIMACIÓN AL SERVICIO

En sus dos plantas de 15.000 m² alberga un auditorio, grandes salas, salas de reuniones, salas VIP y de prensa, zonas para exposiciones, restaurante, cafetería, varias zonas de aparcamiento y acceso para personas con discapacidad. Está dotado de todos los servicios y equipado con toda la tecnología de vanguardia que demanda el mercado de las reuniones.

■ *Planta Baja*

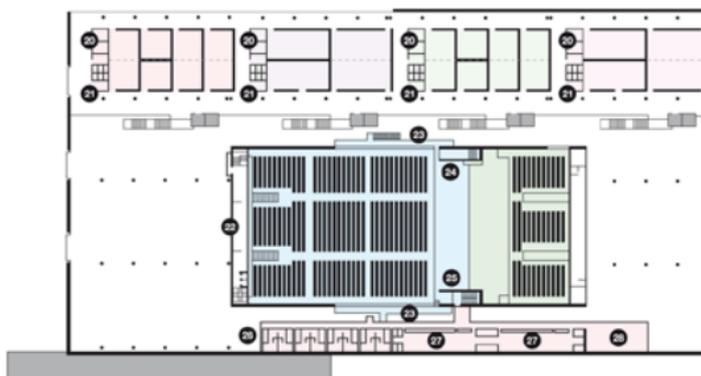
- 1 ENTRADA
- 2 TAQUILLA
- 3 ACCESO Y CONTROL
- 4 ADMINISTRACIÓN
- 5 ZONA DE EXPOSICIÓN
- 6 ACREDITACIONES
- 7 GUARDARROPA
- 8 LOCUTORIO
- 9 ALMACENES
- 10 ESCALERAS Y ASC.
- 11 SALA SANTIAGO
- 12 SALA COMPOSTELA
- 13 SALA OBRADOIRO
- 14 SALA DE PRENSA
- 15 ASEOS GENERALES
- 16 SALA VIPS
- 17 RESTAURANTE
- 18 COCINAS
- 19 CAFETERÍA



Planta Baja / Planta Baixa / Ground Floor

■ *Planta Primera*

- 20 DESPACHOS
- 21 ASEOS
- 22 PALCO REAL
- 23 PALCO DE PRENSA
- 24 MONTACARGAS ESCENARIO
- 25 ACCESO CAMERINOS
- 26 CAMERINOS INDIVIDUALES
- 27 CAMERINOS COLECTIVOS
- 28 SALA DE AFINACIÓN



Planta Alta / Planta Alta / First Floor

El Palacio de Congresos de Santiago ofrece los siguientes servicios:

- **Alquiler de salas**

Dispone de diferentes salas con las capacidades y tarifas que figuran en el detalle siguiente:



Sala	Capacidad	€/día
Auditorio principal	2.100	3.700,00 €
Sala Santiago	1.580	2.800,00 €
Sala Compostela	520	1.800,00 €
Sala Obradoiro	400	1.700,00 €
Sala reuniones	144 m ² (1)	725,00 €
Sala reuniones	72 m ² (1)	450,00 €
Sala reuniones	36 m ² (1)	260,00 €
Sala VIP's I		370,00 €
Sala VIP's II		260,00 €
Sala de prensa		210,00 €
Despachos		120,00 €
Camerino individual		110,00 €
Camerino colectivo		240,00 €
Almacenes		140,00 €
Tiendas halles	8 m ² (2,90x2,75)	160,00 €
Alquiler global sin halles de exposición		7.500,00 €
Hall principal o Hall B	1.560 m ² o 1.415 m ²	6.500,00 €
Hall principal o Hall B	500 m ² o 500 m ²	3.700,00 €
Alquiler global Palacio con halles de exposición		16.500,00 €
Espacio parking	3.800 m ²	9.000,00 €
Espacio parking	2.000 m ²	7.000,00 €
Espacio parking	1.000 m ²	3.700,00 €
Espacio parking	500 m ²	2.150,00 €

- **Otros servicios**

- Conexiones telefónica e internet
- Paneles, pancartas...
- Servicios de personal: azafatas, técnicos audio e iluminación
- Alquiler de mobiliario
- Servicios audiovisuales: pantallas, proyectores, cabinas de traducción simultánea, megafonía...

- **Restaurante/Catering**

El Palacio cuenta con equipamiento adecuado para la prestación de todos los servicios de restauración:

- Cocina propia
- Cafetería
- Restaurante para 600 comensales
- Salas VIP-Restaurante para 25 personas



- Salas privadas en disposición para 30, 60, e 90 comensales
- Cenas de gala, hasta 1.500 comensales
- Área para montaje de espectáculos



III. ESTADOS FINANCIEROS HISTÓRICOS

Antes de proceder a las estimaciones enunciadas, se expondrán brevemente los datos básicos del servicio en los años anteriores (2018 a 2022) con el objetivo de determinar la razonabilidad de su cuantía y recurrencia, identificando los ejercicios considerados como representativos, en relación con una situación de normalidad, con el objetivo de aislar el efecto de la pandemia.

Así, las cuentas de explotación de los años 2018 a 2022 son las siguientes:

Cuenta de Explotación	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18
A) OPERACIONES CONTINUADAS					
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.344.939	1.022.152	219.901	2.118.879	1.264.365
4. Aprovisionamientos	-577.263	-392.319	-74.234	-974.774	-535.187
5. Otros ingresos de explotación	34.755	15.089	10.443	46.556	15.683
Subvención pago proveedores		201.755			
6. Gastos de personal	-188.766	-132.395	-109.940	-190.568	-180.312
7. Otros gastos de explotación	-654.665	-354.678	-335.183	-465.365	-390.365
Canon de gestión y explotación (fijo)	-220.508	-208.154	-150.678	-206.439	-203.991
Canon de gestión y explotación (variable)		0	0	-262.630	0
8. Amortización del inmovilizado	-17.138	-18.162	-18.212	-14.535	-13.964
13. Otros resultados		38.812	67.373	-138	20.429
Condonación Canon de gestión y explotación (fijo 2020)		100.170			
Condonación Canon de gestión y explotación (fijo 2021)		207.053			
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	-58.137	479.322	-390.530	50.986	-23.342
14. Ingresos financieros	0	0	2	0	0
b) Otros ingresos financieros			2		
15. Gastos financieros	-10.357	-23.860	-19.630	-21.427	-21.123
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18)	-10.357	-23.860	-19.628	-21.427	-21.123
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	-68.494	455.462	-410.158	29.559	-44.465
19. Impuesto sobre beneficios					
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+19)	-68.494	455.462	-410.158	29.559	-44.465

Como puede observarse, los años “atípicos” fueron los ejercicios 2020 y 2021 y ello por los siguientes motivos:

- En el ejercicio 2020 la pandemia impacta con virulencia debido a las restricciones y limitaciones en la asistencia a eventos y desplazamientos.
- En el ejercicio 2021, aunque se reinicia la actividad, no se alcanzan los niveles de ingresos de ejercicios anteriores, y adicionalmente se registran importantes cuantías compensatorias, tanto por fondos públicos procedentes de subvenciones, como por condonaciones de cánones del Consorcio.



Por lo tanto, los cálculos históricos que se utilizarán para el establecimiento del año base en la elaboración de las proyecciones serán los registrados en los ejercicios 2018, 2019 y 2022:

Cuenta de Explotación	31-dic-22	31-dic-19	31-dic-18
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.344.939	2.118.879	1.264.365
4. Aprovisionamientos	-577.263	-974.774	-535.187
5. Otros ingresos de explotación	34.755	46.556	15.683
Subvención pago proveedores			
6. Gastos de personal	-188.766	-190.568	-180.312
7. Otros gastos de explotación	-654.665	-465.365	-390.365
Canon de gestión y explotación (fijo)	-220.508	-206.439	-203.991
Canon de gestión y explotación (variable)		-262.630	0
8. Amortización del inmovilizado	-17.138	-14.535	-13.964
13. Otros resultados		-138	20.429
Condonación Canon de gestión y explotación (fijo 2020)			
Condonación Canon de gestión y explotación (fijo 2021)			
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	-58.137	50.986	-23.342
14. Ingresos financieros	0	0	0
b) Otros ingresos financieros			
15. Gastos financieros	-10.357	-21.427	-21.123
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18)	-10.357	-21.427	-21.123
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	-68.494	29.559	-44.465
19. Impuesto sobre beneficios			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+19)	-68.494	29.559	-44.465

De esta manera, entendemos que se aísla el análisis del efecto de la crisis provocada por la pandemia de la COVID-19.



IV. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN

El estudio se ha planteado para un período concesional de siete (7) años y se apoya en el análisis del Resultado de la Explotación anual de dicho período, entendiéndose como **financieramente viable un negocio** siempre que su **resultado de explotación sea positivo, con una rentabilidad mínima de aproximadamente un 6%²**.

IV.1. INVERSIÓN PROYECTADA

En función de la información disponible a la fecha, será necesaria la ejecución de una inversión de 350.000 euros, con el siguiente desglose:

	ESTIMACIÓN
INVERSIÓN	350.000 €
- Equipo Técnico	200.000 €
- Mobiliario	150.000 €

IV.2. DETERMINACIÓN AÑO BASE

Aunque a continuación se determinarán de forma detallada la estimación de cada partida de ingreso y gasto del año base, en términos generales y, por las razones anteriormente reseñadas, se partirá de los datos extraídos de las cuentas de pérdidas y ganancias facilitadas por el Consorcio en cuanto a la entidad gestora de la explotación durante los años 2018, 2019 y 2022.

1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

Para la estimación de los ingresos en el año Base se han tenido en cuenta los datos históricos de actividad, realizando un promedio de los años analizados.

	31-dic-22	31-dic-19	31-dic-18	PROMEDIO	ESTIMACIÓN AÑO BASE
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.344.939 €	2.118.879 €	1.264.365 €	1.576.061 €	1.563.195 €
Nº eventos	57	90	98	81,67	81
Nº Asistentes	38.775	102.845	89.505	77.042	
Facturación x evento	23.595 €	23.543 €	12.902 €	19.299 €	
Facturación x asistente	35 €	21 €	14 €	20 €	

Como puede observarse, se ha considerado el número entero de eventos promedio de los ejercicios considerados como “normalizados”, es decir, 81 eventos anuales. Para calcular la facturación anual se ha multiplicado en número de eventos previsto por los ingresos promedio históricos por evento, resultando un **importe neto de la cifra de negocio de 1.563.195 euros**.

² Por analogía con el beneficio industrial del contratista del 6 por ciento establecido en el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.



2. APROVISIONAMIENTOS

Siguiendo una metodología idéntica, se han estimado los costes de aprovisionamientos en base al promedio por evento de los ejercicios considerados:

	31-dic-22	31-dic-19	31-dic-18	PROMEDIO	ESTIMACIÓN AÑO BASE
4. Aprovisionamientos	- 577.263 €	- 974.774 €	- 535.187 €	- 695.741 €	- 690.062 €
Nº eventos	57	90	98	81,67	81
Nº Asistentes	38.775	102.845	89.505	77.042	
Facturación x evento	- 10.127 €	- 10.831 €	- 5.461 €	- 8.519 €	
Facturación x asistente	- 15 €	- 9 €	- 6 €	- 9 €	

Posteriormente se ha desglosado este importe entre los principales conceptos, teniendo en cuenta la distribución del ejercicio analizado más reciente:

	% 2022	ESTIMACIÓN AÑO BASE
4. Aprovisionamientos	100%	- 690.062 €
- Equipamiento técnico eventos	19,62%	- 135.368 €
- Catering	72,11%	- 497.627 €
- Otros servicios	8%	- 57.066 €

3. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

Siguiendo una metodología similar, se han estimado “otros ingresos de explotación” como promedio de los ejercicios considerados:

	31-dic-22	31-dic-19	31-dic-18	PROMEDIO	ESTIMACIÓN AÑO BASE
5. Otros ingresos de explotación	34.755 €	46.556 €	15.683 €	32.331 €	32.331 €

4. GASTOS DE PERSONAL

Los gastos de personal se han estimado en base al coste previsto para el ejercicio 2023 para la plantilla que actualmente el Palacio de Congresos:

	Coste estimado 2023
6. Gastos de personal	- 206.212 €



Siendo el desglose de estos el siguiente:

Categoría profesional	Sueldo anual	Grado de ocupación	Salario	Coste SS Empresa	Total Gastos de personal
Titulado Superior	49.955 €	100,00%	49.955 €	16.210 €	66.165 €
Oficial 1ª	23.405 €	100,00%	22.662 €	7.354 €	30.015 €
Auxiliar Administrativo	31.123 €	100,00%	31.123 €	10.099 €	41.222 €
Titulado Auxiliar	24.545 €	100,00%	24.545 €	7.965 €	32.510 €
Limpiadora	16.542 €	51,28%	8.812 €	2.859 €	11.671 €
Auxiliar Administrativo	18.594 €	100,00%	18.594 €	6.034 €	24.628 €
					206.212 €

5. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

5.1. CANON ANUAL FIJO

Se establece en 50.000 euros anuales.

5.2. CANON ANUAL VARIABLE

Se establece en un 5,5% anual del Importe Neto de la Cifra de Negocios.

5.3. CONSERVACIÓN LOCALES Y SUMINISTROS

Se estima en función de históricos, y teniendo en cuenta la inversión proyectada, en 159.000 euros anuales.

5.4. RETRIBUCIÓN A LA GESTIÓN/SERVICIOS ADMINISTRATIVOS/SERVICIOS EXTERIORES

Se estima en un 4% de la totalidad de los ingresos de la actividad, es decir, en 63.821 euros anuales.

5.5. SISTEMAS DE VIGILANCIA

Se contempla la contratación de un vigilante de seguridad de lunes a viernes de 21:00 a 8:00 horas, sábados, domingos y festivos 24 horas a un precio de 18 euros la hora, lo que supone un importe total de 99.882 euros anuales.

5.6. RESTO DE GASTOS

El resto de los gastos de explotación se ha calculado en función de históricos y aplicando criterios de razonabilidad de los mismos.



5.7. RESUMEN OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

Así pues, el detalle de “otros gastos de explotación” del año base es el siguiente:

	ESTIMACIÓN AÑO BASE
7. Otros gastos de explotación	- 559.054 €
- Canon Anual Fijo (5.1.)	- 50.000 €
- Canon Variable (5.2.)	- 87.754 €
- Limpieza (5.6.)	- 3.747 €
- Conservación locales y suministros (5.3.)	- 159.000 €
- Auditoría externa (5.6.)	- 4.000 €
- Seguros (5.6.)	- 9.250 €
- Gastos bancarios (5.6.)	- 1.500 €
- Agua (5.6.)	- 2.500 €
- Retribución a la gestión/servicios administrativ	- 63.821 €
- Materiales de oficina (5.6.)	- 500 €
- Asociacion Palacios de Congresos (5.6.)	- 1.100 €
- Telefonía movil + Internet (5.6.)	- 4.000 €
- Sistemas de vigilancia (5.5.)	- 99.882 €
- IBI (5.6.)	- 47.000 €
- Otros Gastos Varios (5.6.)	- 25.000 €

6. AMORTIZACIÓN

Con el fin de dar cumplimiento al Artículo 18.2 de 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, para las concesiones que duran más de cinco años, la duración máxima de la concesión no podrá exceder el tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos. En base a lo anterior, las inversiones iniciales se amortizan durante el periodo concesional propuesto de forma lineal.

Se considera que la amortización del inmovilizado debe producirse en los 7 años de duración de la concesión, lo que supone un importe de 50.000 euros anuales.



7. CUENTA DE EXPLOTACIÓN AÑO BASE

	(Debe) Haber
CUENTA DE EXPLOTACIÓN	AÑO BASE
A) OPERACIONES CONTINUADAS	
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.563.195 €
4. Aprovisionamientos	- 690.062 €
- Equipamiento técnico eventos	- 135.368 €
- Catering	- 497.627 €
- Otros servicios	- 57.066 €
5. Otros ingresos de explotación	32.331 €
6. Gastos de personal	- 206.212 €
7. Otros gastos de explotación	- 559.054 €
- Canon Anual Fijo	- 50.000 €
- Canon Variable	- 87.754 €
- Limpieza	- 3.747 €
- Conservación locales y suministros	- 159.000 €
- Auditoría externa	- 4.000 €
- Seguros	- 9.250 €
- Gastos bancarios	- 1.500 €
- Agua	- 2.500 €
- Retribución a la gestión/servicios administrativos/servicios exteriores	- 63.821 €
- Materiales de oficina	- 500 €
- Asociacion Palacios de Congresos	- 1.100 €
- Telefonía móvil + Internet	- 4.000 €
- Sistemas de vigilancia	- 99.882 €
- IBI	- 47.000 €
- Otros Gastos Varios	- 25.000 €
8. Amortización del inmovilizado	- 50.000 €
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	90.199 €
RENTABILIDAD SOBRE VENTAS	5,77%

IV.3. PROYECCIÓN CUENTA DE EXPLOTACIÓN

Al haberse realizado las estimaciones en base a históricos, se va a contemplar como escenario normalizado un mantenimiento de la actividad, teniendo en cuenta para los 6 años restantes, el crecimiento de ingresos y gastos en función del IPC, que estimamos en un 1,8% de acuerdo con la estimación del Banco de España para el ejercicio 2025 (Proyecciones Macroeconómicas De España 2023-2025 de fecha 19 de septiembre de 2023):



CUENTA DE EXPLOTACIÓN	AÑO BASE	Ejercicio 2	Ejercicio 3	Ejercicio 4	Ejercicio 5	Ejercicio 6	Ejercicio 7	TOTAL PERIODO CONCESIONAL
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.563.195 €	1.591.333 €	1.619.977 €	1.649.136 €	1.678.821 €	1.709.040 €	1.739.802 €	11.551.304 €
4. Aprovisionamientos	- 690.062 €	- 702.483 €	- 715.128 €	- 728.000 €	- 741.104 €	- 754.444 €	- 768.024 €	- 5.099.244 €
- Equipamiento técnico eventos	- 135.368 €	- 137.805 €	- 140.286 €	- 142.811 €	- 145.381 €	- 147.998 €	- 150.662 €	- 1.000.311 €
- Catering	- 497.627 €	- 506.585 €	- 515.703 €	- 524.986 €	- 534.436 €	- 544.055 €	- 553.848 €	- 3.677.240 €
- Otros servicios	- 57.066 €	- 58.093 €	- 59.139 €	- 60.204 €	- 61.287 €	- 62.390 €	- 63.513 €	- 421.693 €
5. Otros ingresos de explotación	32.331 €	32.913 €	33.506 €	34.109 €	34.723 €	35.348 €	35.984 €	238.914 €
6. Gastos de personal	- 206.212 €	- 209.924 €	- 213.702 €	- 217.549 €	- 221.465 €	- 225.451 €	- 229.509 €	- 1.523.811 €
7. Otros gastos de explotación	- 559.054 €	- 569.117 €	- 579.361 €	- 589.790 €	- 600.406 €	- 611.213 €	- 622.215 €	- 4.131.156 €
- Canon Anual Fijo	- 50.000 €	- 50.900 €	- 51.816 €	- 52.749 €	- 53.698 €	- 54.665 €	- 55.649 €	- 369.477 €
- Canon Variable	- 87.754 €	- 89.334 €	- 90.942 €	- 92.578 €	- 94.245 €	- 95.941 €	- 97.668 €	- 648.462 €
- Limpieza	- 3.747 €	- 3.814 €	- 3.883 €	- 3.953 €	- 4.024 €	- 4.097 €	- 4.170 €	- 27.689 €
- Conservación locales y suministros	- 159.000 €	- 161.862 €	- 164.776 €	- 167.741 €	- 170.761 €	- 173.835 €	- 176.964 €	- 1.174.938 €
- Auditoría externa	- 4.000 €	- 4.072 €	- 4.145 €	- 4.220 €	- 4.296 €	- 4.373 €	- 4.452 €	- 29.558 €
- Seguros	- 9.250 €	- 9.417 €	- 9.586 €	- 9.759 €	- 9.934 €	- 10.113 €	- 10.295 €	- 68.353 €
- Gastos bancarios	- 1.500 €	- 1.527 €	- 1.554 €	- 1.582 €	- 1.611 €	- 1.640 €	- 1.669 €	- 11.084 €
- Agua	- 2.500 €	- 2.545 €	- 2.591 €	- 2.637 €	- 2.685 €	- 2.733 €	- 2.782 €	- 18.474 €
- Retribución a la gestión/servicios administrativos/servicios exteriores	- 63.821 €	- 64.970 €	- 66.139 €	- 67.330 €	- 68.542 €	- 69.775 €	- 71.031 €	- 471.609 €
- Materiales de oficina	- 500 €	- 509 €	- 518 €	- 527 €	- 537 €	- 547 €	- 556 €	- 3.695 €
- Asociación Palacios de Congresos	- 1.100 €	- 1.120 €	- 1.140 €	- 1.160 €	- 1.181 €	- 1.203 €	- 1.224 €	- 8.129 €
- Telefonía móvil + Internet	- 4.000 €	- 4.072 €	- 4.145 €	- 4.220 €	- 4.296 €	- 4.373 €	- 4.452 €	- 29.558 €
- Sistemas de vigilancia	- 99.882 €	- 101.680 €	- 103.510 €	- 105.373 €	- 107.270 €	- 109.201 €	- 111.166 €	- 738.083 €
- IBI	- 47.000 €	- 47.846 €	- 48.707 €	- 49.584 €	- 50.476 €	- 51.385 €	- 52.310 €	- 347.309 €
- Otros Gastos Varios	- 25.000 €	- 25.450 €	- 25.908 €	- 26.374 €	- 26.849 €	- 27.332 €	- 27.824 €	- 184.739 €
8. Amortización del inmovilizado	- 50.000 €	- 350.000 €						
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	90.199 €	92.723 €	95.292 €	97.907 €	100.569 €	103.279 €	106.038 €	686.007 €
RENTABILIDAD SOBRE VENTAS	5,77%	5,83%	5,88%	5,94%	5,99%	6,04%	6,09%	5,94%



Así pues, los resultados previstos, de acuerdo con las hipótesis planteadas durante el período concesional, ascenderían a 686.007 euros, lo que supone una rentabilidad o margen sobre las ventas del 5,94%.

IV.4. ANÁLISIS DE ESCENARIOS ALTERNATIVOS

Con el objetivo de completar el análisis sobre la viabilidad económico-financiera del servicio concesional, y teniendo en cuenta que el riesgo operacional pertenece al prestador del mismo, se ha realizado un estudio contemplando escenarios más y menos favorables al estimado en relación con la cifra de negocio como variable más significativa, de forma que se pueda comprobar la sensibilidad de la rentabilidad del proyecto a variaciones en la actividad efectivamente realizada.



IV.4.1. VARIACIÓN IMPORTE NETO DE CIFRA DE NEGOCIO: -5%

CUENTA DE EXPLOTACIÓN	Ejercicio 1	Ejercicio 2	Ejercicio 3	Ejercicio 4	Ejercicio 5	Ejercicio 6	Ejercicio 7	TOTAL PERIODO CONCESIONAL
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.485.035,46	1.511.766,10	1.538.977,89	1.566.679,49	1.594.879,72	1.623.587,55	1.652.812,13	10.973.738,33
4. Aprovisionamientos	-655.558,77	-667.358,83	-679.371,29	-691.599,97	-704.048,77	-716.721,65	-729.622,64	-4.844.281,94
- Equipamiento técnico eventos	-128.599,97	-130.914,77	-133.271,24	-135.670,12	-138.112,18	-140.598,20	-143.128,97	-950.295,47
- Catering	-472.745,94	-481.255,37	-489.917,96	-498.736,49	-507.713,74	-516.852,59	-526.155,94	-3.493.378,03
- Otros servicios	-54.212,86	-55.188,69	-56.182,09	-57.193,36	-58.222,85	-59.270,86	-60.337,73	-400.608,44
5. Otros ingresos de explotación	30.714,80	31.267,66	31.830,48	32.403,43	32.986,69	33.580,45	34.184,90	226.968,43
6. Gastos de personal	-206.211,74	-209.923,55	-213.702,17	-217.548,81	-221.464,69	-225.451,05	-229.509,17	-1.523.811,18
7. Otros gastos de explotación	-551.475,27	-561.401,83	-571.507,06	-581.794,19	-592.266,48	-602.927,28	-613.779,97	-4.075.152,08
- Canon Anual Fijo	-50.000,00	-50.900,00	-51.816,20	-52.748,89	-53.698,37	-54.664,94	-55.648,91	-369.477,32
- Canon Variable	-83.366,26	-84.866,86	-86.394,46	-87.949,56	-89.532,65	-91.144,24	-92.784,84	-616.038,87
- Limpieza	-3.747,00	-3.814,45	-3.883,11	-3.953,00	-4.024,16	-4.096,59	-4.170,33	-27.688,63
- Conservación locales y suministros	-159.000,00	-161.862,00	-164.775,52	-167.741,48	-170.760,82	-173.834,52	-176.963,54	-1.174.937,87
- Auditoría externa	-4.000,00	-4.072,00	-4.145,30	-4.219,91	-4.295,87	-4.373,20	-4.451,91	-29.558,19
- Seguros	-9.250,00	-9.416,50	-9.586,00	-9.758,54	-9.934,20	-10.113,01	-10.295,05	-68.353,30
- Gastos bancarios	-1.500,00	-1.527,00	-1.554,49	-1.582,47	-1.610,95	-1.639,95	-1.669,47	-11.084,32
- Agua	-2.500,00	-2.545,00	-2.590,81	-2.637,44	-2.684,92	-2.733,25	-2.782,45	-18.473,87
- Retribución a la gestión/servicios administrativos/servicios exteriores	-60.630,01	-61.721,35	-62.832,33	-63.963,31	-65.114,65	-66.286,72	-67.479,88	-448.028,25
- Materiales de oficina	-500,00	-509,00	-518,16	-527,49	-536,98	-546,65	-556,49	-3.694,77
- Asociación Palacios de Congresos	-1.100,00	-1.119,80	-1.139,96	-1.160,48	-1.181,36	-1.202,63	-1.224,28	-8.128,50
- Telefonía móvil + Internet	-4.000,00	-4.072,00	-4.145,30	-4.219,91	-4.295,87	-4.373,20	-4.451,91	-29.558,19
- Sistemas de vigilancia	-99.882,00	-101.679,88	-103.510,11	-105.373,30	-107.270,02	-109.200,88	-111.166,49	-738.082,67
- IBI	-47.000,00	-47.846,00	-48.707,23	-49.583,96	-50.476,47	-51.385,05	-52.309,98	-347.308,68
- Otros Gastos Varios	-25.000,00	-25.450,00	-25.908,10	-26.374,45	-26.849,19	-27.332,47	-27.824,46	-184.738,66
8. Amortización del inmovilizado	-50.000,00	-350.000,00						
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	52.504,47	54.349,55	56.227,85	58.139,95	60.086,47	62.068,02	64.085,25	407.461,56
RENTABILIDAD SOBRE VENTAS	3,54%	3,60%	3,65%	3,71%	3,77%	3,82%	3,88%	3,71%



IV.4.2. VARIACIÓN IMPORTE NETO DE CIFRA DE NEGOCIO: -10%

CUENTA DE EXPLOTACIÓN	Ejercicio 1	Ejercicio 2	Ejercicio 3	Ejercicio 4	Ejercicio 5	Ejercicio 6	Ejercicio 7	TOTAL PERIODO CONCESIONAL
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.406.875,70	1.432.199,46	1.457.979,05	1.484.222,67	1.510.938,68	1.538.135,58	1.565.822,02	10.396.173,16
4. Aprovisionamientos	-621.055,68	-632.234,68	-643.614,91	-655.199,98	-666.993,58	-678.999,46	-691.221,45	-4.589.319,73
- Equipamiento técnico eventos	-121.831,55	-124.024,52	-126.256,96	-128.529,59	-130.843,12	-133.198,30	-135.595,87	-900.279,92
- Catering	-447.864,58	-455.926,14	-464.132,81	-472.487,20	-480.991,97	-489.649,82	-498.463,52	-3.309.516,03
- Otros servicios	-51.359,55	-52.284,02	-53.225,14	-54.183,19	-55.158,49	-56.151,34	-57.162,06	-379.523,78
5. Otros ingresos de explotación	29.098,23	29.622,00	30.155,19	30.697,99	31.250,55	31.813,06	32.385,70	215.022,72
6. Gastos de personal	-206.211,74	-209.923,55	-213.702,17	-217.548,81	-221.464,69	-225.451,05	-229.509,17	-1.523.811,18
7. Otros gastos de explotación	-543.896,52	-553.686,66	-563.653,02	-573.798,77	-584.127,15	-594.641,44	-605.344,98	-4.019.148,54
- Canon Anual Fijo	-50.000,00	-50.900,00	-51.816,20	-52.748,89	-53.698,37	-54.664,94	-55.648,91	-369.477,32
- Canon Variable	-78.978,57	-80.400,18	-81.847,38	-83.320,64	-84.820,41	-86.347,18	-87.901,42	-583.615,77
- Limpieza	-3.747,00	-3.814,45	-3.883,11	-3.953,00	-4.024,16	-4.096,59	-4.170,33	-27.688,63
- Conservación locales y suministros	-159.000,00	-161.862,00	-164.775,52	-167.741,48	-170.760,82	-173.834,52	-176.963,54	-1.174.937,87
- Auditoría externa	-4.000,00	-4.072,00	-4.145,30	-4.219,91	-4.295,87	-4.373,20	-4.451,91	-29.558,19
- Seguros	-9.250,00	-9.416,50	-9.586,00	-9.758,54	-9.934,20	-10.113,01	-10.295,05	-68.353,30
- Gastos bancarios	-1.500,00	-1.527,00	-1.554,49	-1.582,47	-1.610,95	-1.639,95	-1.669,47	-11.084,32
- Agua	-2.500,00	-2.545,00	-2.590,81	-2.637,44	-2.684,92	-2.733,25	-2.782,45	-18.473,87
- Retribución a la gestión/servicios administrativos/servicios exteriores	-57.438,95	-58.472,86	-59.525,37	-60.596,82	-61.687,57	-62.797,94	-63.928,31	-424.447,82
- Materiales de oficina	-500,00	-509,00	-518,16	-527,49	-536,98	-546,65	-556,49	-3.694,77
- Asociación Palacios de Congresos	-1.100,00	-1.119,80	-1.139,96	-1.160,48	-1.181,36	-1.202,63	-1.224,28	-8.128,50
- Telefonía móvil + Internet	-4.000,00	-4.072,00	-4.145,30	-4.219,91	-4.295,87	-4.373,20	-4.451,91	-29.558,19
- Sistemas de vigilancia	-99.882,00	-101.679,88	-103.510,11	-105.373,30	-107.270,02	-109.200,88	-111.166,49	-738.082,67
- IBI	-47.000,00	-47.846,00	-48.707,23	-49.583,96	-50.476,47	-51.385,05	-52.309,98	-347.308,68
- Otros Gastos Varios	-25.000,00	-25.450,00	-25.908,10	-26.374,45	-26.849,19	-27.332,47	-27.824,46	-184.738,66
8. Amortización del inmovilizado	-50.000,00	-350.000,00						
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	14.809,99	15.976,57	17.164,15	18.373,10	19.603,82	20.856,69	22.132,11	128.916,42
RENTABILIDAD SOBRE VENTAS	1,05%	1,12%	1,18%	1,24%	1,30%	1,36%	1,41%	1,24%



IV.4.3. VARIACIÓN IMPORTE NETO DE CIFRA DE NEGOCIO: +5%

CUENTA DE EXPLOTACIÓN	Ejercicio 1	Ejercicio 2	Ejercicio 3	Ejercicio 4	Ejercicio 5	Ejercicio 6	Ejercicio 7	TOTAL PERIODO CONCESIONAL
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.641.354,98	1.670.899,37	1.700.975,56	1.731.593,12	1.762.761,79	1.794.491,51	1.826.792,35	12.128.868,68
4. Aprovisionamientos	-724.564,96	-737.607,13	-750.884,06	-764.399,97	-778.159,17	-792.166,04	-806.425,03	-5.354.206,36
- Equipamiento técnico eventos	-142.136,81	-144.695,28	-147.299,79	-149.951,19	-152.650,31	-155.398,01	-158.195,18	-1.050.326,57
- Catering	-522.508,67	-531.913,83	-541.488,28	-551.235,07	-561.157,30	-571.258,13	-581.540,77	-3.861.102,04
- Otros servicios	-59.919,48	-60.998,03	-62.095,99	-63.213,72	-64.351,57	-65.509,89	-66.689,07	-442.777,75
5. Otros ingresos de explotación	33.947,94	34.559,00	35.181,06	35.814,32	36.458,98	37.115,24	37.783,31	250.859,84
6. Gastos de personal	-206.211,74	-209.923,55	-213.702,17	-217.548,81	-221.464,69	-225.451,05	-229.509,17	-1.523.811,18
7. Otros gastos de explotación	-566.632,77	-576.832,16	-587.215,14	-597.785,02	-608.545,15	-619.498,96	-630.649,94	-4.187.159,14
- Canon Anual Fijo	-50.000,00	-50.900,00	-51.816,20	-52.748,89	-53.698,37	-54.664,94	-55.648,91	-369.477,32
- Canon Variable	-92.141,66	-93.800,21	-95.488,61	-97.207,41	-98.957,14	-100.738,37	-102.551,66	-680.885,07
- Limpieza	-3.747,00	-3.814,45	-3.883,11	-3.953,00	-4.024,16	-4.096,59	-4.170,33	-27.688,63
- Conservación locales y suministros	-159.000,00	-161.862,00	-164.775,52	-167.741,48	-170.760,82	-173.834,52	-176.963,54	-1.174.937,87
- Auditoría externa	-4.000,00	-4.072,00	-4.145,30	-4.219,91	-4.295,87	-4.373,20	-4.451,91	-29.558,19
- Seguros	-9.250,00	-9.416,50	-9.586,00	-9.758,54	-9.934,20	-10.113,01	-10.295,05	-68.353,30
- Gastos bancarios	-1.500,00	-1.527,00	-1.554,49	-1.582,47	-1.610,95	-1.639,95	-1.669,47	-11.084,32
- Agua	-2.500,00	-2.545,00	-2.590,81	-2.637,44	-2.684,92	-2.733,25	-2.782,45	-18.473,87
- Retribución a la gestión/servicios administrativos/servicios exteriores	-67.012,11	-68.218,33	-69.446,26	-70.696,29	-71.968,83	-73.264,27	-74.583,02	-495.189,12
- Materiales de oficina	-500,00	-509,00	-518,16	-527,49	-536,98	-546,65	-556,49	-3.694,77
- Asociación Palacios de Congresos	-1.100,00	-1.119,80	-1.139,96	-1.160,48	-1.181,36	-1.202,63	-1.224,28	-8.128,50
- Telefonía móvil + Internet	-4.000,00	-4.072,00	-4.145,30	-4.219,91	-4.295,87	-4.373,20	-4.451,91	-29.558,19
- Sistemas de vigilancia	-99.882,00	-101.679,88	-103.510,11	-105.373,30	-107.270,02	-109.200,88	-111.166,49	-738.082,67
- IBI	-47.000,00	-47.846,00	-48.707,23	-49.583,96	-50.476,47	-51.385,05	-52.309,98	-347.308,68
- Otros Gastos Varios	-25.000,00	-25.450,00	-25.908,10	-26.374,45	-26.849,19	-27.332,47	-27.824,46	-184.738,66
8. Amortización del inmovilizado	-50.000,00	-350.000,00						
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	127.893,44	131.095,53	134.355,24	137.673,64	141.051,76	144.490,70	147.991,53	964.551,84
RENTABILIDAD SOBRE VENTAS	7,79%	7,85%	7,90%	7,95%	8,00%	8,05%	8,10%	7,95%



IV.4.4. VARIACIÓN IMPORTE NETO DE CIFRA DE NEGOCIO: +10%

CUENTA DE EXPLOTACIÓN	Ejercicio 1	Ejercicio 2	Ejercicio 3	Ejercicio 4	Ejercicio 5	Ejercicio 6	Ejercicio 7	TOTAL PERIODO CONCESIONAL
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.719.514,74	1.750.466,01	1.781.974,39	1.814.049,93	1.846.702,83	1.879.943,48	1.913.782,47	12.706.433,86
4. Aprovisionamientos	-759.068,05	-772.731,28	-786.640,44	-800.799,97	-815.214,37	-829.888,23	-844.826,22	-5.609.168,56
- Equipamiento técnico eventos	-148.905,23	-151.585,53	-154.314,07	-157.091,72	-159.919,37	-162.797,92	-165.728,28	-1.100.342,12
- Catering	-547.390,04	-557.243,06	-567.273,43	-577.484,35	-587.879,07	-598.460,90	-609.233,19	-4.044.964,04
- Otros servicios	-62.772,78	-63.902,69	-65.052,94	-66.223,90	-67.415,93	-68.629,41	-69.864,74	-463.862,40
5. Otros ingresos de explotación	35.564,50	36.204,66	36.856,35	37.519,76	38.195,12	38.882,63	39.582,52	262.805,55
6. Gastos de personal	-206.211,74	-209.923,55	-213.702,17	-217.548,81	-221.464,69	-225.451,05	-229.509,17	-1.523.811,18
7. Otros gastos de explotación	-574.211,53	-584.547,33	-595.069,18	-605.780,43	-616.684,48	-627.784,80	-639.084,92	-4.243.162,67
- Canon Anual Fijo	-50.000,00	-50.900,00	-51.816,20	-52.748,89	-53.698,37	-54.664,94	-55.648,91	-369.477,32
- Canon Variable	-96.529,36	-98.266,89	-100.035,69	-101.836,33	-103.669,39	-105.535,44	-107.435,07	-713.308,17
- Limpieza	-3.747,00	-3.814,45	-3.883,11	-3.953,00	-4.024,16	-4.096,59	-4.170,33	-27.688,63
- Conservación locales y suministros	-159.000,00	-161.862,00	-164.775,52	-167.741,48	-170.760,82	-173.834,52	-176.963,54	-1.174.937,87
- Auditoría externa	-4.000,00	-4.072,00	-4.145,30	-4.219,91	-4.295,87	-4.373,20	-4.451,91	-29.558,19
- Seguros	-9.250,00	-9.416,50	-9.586,00	-9.758,54	-9.934,20	-10.113,01	-10.295,05	-68.353,30
- Gastos bancarios	-1.500,00	-1.527,00	-1.554,49	-1.582,47	-1.610,95	-1.639,95	-1.669,47	-11.084,32
- Agua	-2.500,00	-2.545,00	-2.590,81	-2.637,44	-2.684,92	-2.733,25	-2.782,45	-18.473,87
- Retribución a la gestión/servicios administrativos/servicios exteriores	-70.203,17	-71.466,82	-72.753,23	-74.062,78	-75.395,91	-76.753,04	-78.134,60	-518.769,55
- Materiales de oficina	-500,00	-509,00	-518,16	-527,49	-536,98	-546,65	-556,49	-3.694,77
- Asociación Palacios de Congresos	-1.100,00	-1.119,80	-1.139,96	-1.160,48	-1.181,36	-1.202,63	-1.224,28	-8.128,50
- Telefonía móvil + Internet	-4.000,00	-4.072,00	-4.145,30	-4.219,91	-4.295,87	-4.373,20	-4.451,91	-29.558,19
- Sistemas de vigilancia	-99.882,00	-101.679,88	-103.510,11	-105.373,30	-107.270,02	-109.200,88	-111.166,49	-738.082,67
- IBI	-47.000,00	-47.846,00	-48.707,23	-49.583,96	-50.476,47	-51.385,05	-52.309,98	-347.308,68
- Otros Gastos Varios	-25.000,00	-25.450,00	-25.908,10	-26.374,45	-26.849,19	-27.332,47	-27.824,46	-184.738,66
8. Amortización del inmovilizado	-50.000,00	-350.000,00						
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	165.587,93	169.468,51	173.418,94	177.440,49	181.534,41	185.702,03	189.944,67	1.243.096,99
RENTABILIDAD SOBRE VENTAS	9,63%	9,68%	9,73%	9,78%	9,83%	9,88%	9,93%	9,78%



IV.4.5. RESUMEN ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Cabe destacar, que los resultados expuestos anteriormente son extremadamente sensibles a las estimaciones realizadas en las proyecciones, por lo que se incluye en el siguiente cuadro un resumen del análisis de sensibilidad a las mismas:

VARIACIÓN	INCN AÑO BASE	INCN PERIODO CONCESIONAL	RTDOS EXPLOTACIÓN PERIODO CONCESIONAL	RTDOS EXPLOTACIÓN PERIODO vs. INCN
-10,00%	1.406.876 €	10.396.173 €	128.916 €	1,24%
-5,00%	1.485.035 €	10.973.738 €	407.462 €	3,71%
	1.563.195 €	11.551.304 €	686.007 €	5,94%
5,00%	1.641.355 €	12.128.869 €	964.552 €	7,95%
10,00%	1.719.515 €	12.706.434 €	1.243.097 €	9,78%



V. FIRMA DEL INFORME

Este informe, que consta de 24 páginas numeradas correlativamente, se realiza a requerimiento del CONSORCIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.

Cuanto antecede es el resultado de nuestro leal saber y entender, sometiendo nuestra opinión a cualquier otra mejor fundada. El dictamen ha sido emitido con arreglo a los datos aportados por EL CONSORCIO u obtenidos por nuestros propios medios, haciendo constar que la posible existencia de otros datos podría haber determinado un resultado distinto del expuesto en el dictamen, en cuya elaboración hemos puesto nuestra mejor voluntad, buena fe, lealtad y conocimiento.

Santiago de Compostela, a 22 de diciembre de 2023.

Abraham Rodríguez García