

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

24021

**Contrato de concesión de servicios de gestión y explotación
del auditorio Palau Altea**

Ayuntamiento de Altea

Noviembre 2024



DATOS DEL EXPEDIENTE

N.º Expediente ONE: 0034/2024

N.º Expediente órgano solicitante: 5233/2022

Tipo de informe: Evaluación básica

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión de servicios de gestión y explotación del auditorio Palau Altea

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Altea

Órgano contratación: Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Altea

Fecha solicitud inicial: 27/08/2024

Fecha recepción información complementaria: 14/10/2024



La Oficina Nacional de Evaluación (ONE) tiene como finalidad principal el análisis de la sostenibilidad financiera de los contratos de concesiones de obras y contratos de concesión de servicios, así como informar los acuerdos de restablecimiento del equilibrio económico que deban adoptarse en estos tipos de contratos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 333 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El presente informe se emite en el ejercicio exclusivo de las funciones atribuidas legalmente a esta Oficina y, por tanto, con pleno respeto a las competencias de otros órganos u organismos públicos.

Oficina Nacional de Evaluación

Avda. General Perón, 38 - 5.ª Planta - 28020 Madrid – Tel. +34 91 349 14 60

E-mail: secretaria.one@hacienda.gob.es

Web: <https://www.hacienda.gob.es/es-ES/Oirescon/Paginas/one.aspx>

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada en día 22 de noviembre de 2024. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	5
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	5
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.....	6
II. EXPEDIENTE	7
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.	7
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	7
3. Objeto del “Contrato de concesión de servicios de gestión y explotación del auditorio Palau Altea”.....	8
4. Elementos económicos del contrato.	8
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	10
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	11
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto.....	11
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista	12
2.1. Calidad de la previsión de demanda	12
2.2. Análisis de la estimación de ingresos	17
3. Estimación de inversiones.....	20
4. Estimación de costes	20
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto.....	25
5.1. Escenario Base	25
5.2. Análisis crítico del escenario base (Escenario ajustado)	26
5.3. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio.....	27
5.4. Análisis de la rentabilidad.....	28
6. Análisis de transferencia de riesgo operacional	28
7. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas..	30
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	33
1. Idoneidad del modelo de concesión.....	33
2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto.....	33
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	36
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	37
ANEXO II. ESCENARIO BASE ADMINISTRACIÓN	38
ANEXO III. ESCENARIO BASE AJUSTADO	38
ANEXO IV. PUNTO MUERTO SOBRE ESCENARIO AJUSTADO.....	39

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Desglose PBL.....	9
Tabla 2. Número de eventos estimados por el Ayuntamiento por tipología de espectáculo	12
Tabla 3. Número de asistentes estimados por tipología de espectáculo.....	13
Tabla 4. Precio medio de las entradas por tipología de espectáculo	14
Tabla 5. Previsión del Ayuntamiento del número de entradas con y sin descuento	14
Tabla 6. Ingresos totales por venta de entradas con y sin descuento.....	15
Tabla 7. Cálculo de asistentes netos año 1	15
Tabla 8. Metodología de cálculo número de asistentes netos año 1	16
Tabla 9. Demanda de usuarios netos ajustada de espectáculos programados.	17
Tabla 10. Tarifas a aplicar por año ajustadas por esta Oficina (€)	18
Tabla 11. Ingresos por venta de entradas en el periodo concesional	18
Tabla 12. Otros ingresos variables en el periodo concesional	19
Tabla 13. Costes salariales año 1	21
Tabla 14. Resumen de costes en el periodo concesional	24
Tabla 15. Resultado económico-financiero del Escenario base del Ayuntamiento	26
Tabla 16. Resultado económico-financiero del Escenario base ajustado	27
Tabla 17. Descensos alternativos para llegar al punto muerto del escenario base corregido	28
Tabla 18. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	31
Tabla 19. Ratio Sector de actividad (CNAE): R(90): Actividades de creación, artísticas y espectáculos. Fuente: Central de Balances del Banco de España	34

INDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Distribución de ingresos del proyecto concesional	20
Gráfico 2. Distribución de ingresos del proyecto concesional	24
Gráfico 3. Rentabilidad operativa en función de la aportación pública ofertada por los licitadores.....	31
Gráfico 4. Valor actual neto del proyecto concesional en función de la aportación pública ofertada por los licitadores	32

I. INTRODUCCIÓN

1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.

La Oficina Nacional de Evaluación (ONE), órgano colegiado integrado en la Oficina Independiente de Regulación y Supervisión de la Contratación (OIReScon), se encuentra regulada en el artículo 333 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), así como por la Orden HFP/1381/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula la organización y funcionamiento de la Oficina Nacional de Evaluación (en lo sucesivo, Orden ONE).

La ONE tiene como finalidad principal analizar la sostenibilidad financiera de los contratos de concesión de obras y contratos de concesión de servicios, así como de los acuerdos de restablecimiento del equilibrio económico que deban adoptarse en estos tipos de contratos, en los supuestos establecidos en el apartado 3 del artículo 333 de la LCSP.

Dicho precepto establece que, con carácter previo a la licitación de los contratos de concesiones de obras y de concesión de servicios a celebrar por los poderes adjudicadores y entidades adjudicadoras, así como por otros entes, organismos y entidades dependientes de la Administración General del Estado y de las Corporaciones Locales, se evacuará informe preceptivo en los dos casos siguientes:

- a) Cuando el valor estimado del contrato sea superior a un millón de euros y se realicen aportaciones públicas a la construcción o a la explotación de la concesión, así como cualquier medida de apoyo a la financiación del concesionario.
- b) Las concesiones de obras y concesiones de servicios en las que la tarifa sea asumida total o parcialmente por el poder adjudicador concedente, cuando el importe de las obras o los gastos de primer establecimiento superen un millón de euros.

Asimismo, la ONE informará los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, respecto de las concesiones de obras y concesiones de servicios que hayan sido informadas previamente de conformidad con las letras a) y b) anteriores o que, sin haber sido informadas, supongan la incorporación en el contrato de alguno de los elementos previstos en éstas, siempre y cuando el valor estimado del contrato sea superior a un millón de euros.

La regulación de todo el procedimiento de solicitud, documentos necesarios y plazo para la emisión de informe se recogen en los artículos 8 a 10 de la Orden ONE.

2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.

Siguiendo el artículo 333.4 de la LCSP y el artículo 7.3 de la Orden ONE, los informes evaluarán si la rentabilidad del proyecto, obtenida en función del valor de la inversión, las ayudas otorgadas, los flujos de caja esperados y la tasa de descuento establecida, es razonable en atención al riesgo de demanda que asuma el concesionario. En dicha evaluación se tendrá en cuenta la mitigación que las ayudas otorgadas puedan suponer sobre otros riesgos distintos del de demanda, que habitualmente deban ser soportados por los operadores económicos.

Para atender a este objeto, el presente informe se ha estructurado a partir de un análisis de los parámetros económicos y del nivel de incertidumbre con la que puede valorarse la estimación de la demanda, del plazo de recuperación de la inversión y de la rentabilidad del proyecto, valorando la existencia de transferencia de riesgo operacional al concesionario, para finalmente formular las conclusiones y recomendaciones del informe, todo ello con base en la documentación aportada por el poder adjudicador o entidad contratante, tanto en la solicitud como en posteriores requerimientos de documentación adicional o aclaraciones¹.

No obstante, tratándose en este caso de un proyecto de licitación cuyo valor estimado del contrato, calculado conforme a lo establecido en el artículo 101 de la LCSP (que después se analiza), no supera doce millones de euros, el contenido del informe preceptivo que debe emitir la ONE tiene carácter de evaluación básica, con los mismos objetivos de análisis señalados en el apartado 3 del artículo 7 de la Orden ONE, pero con los elementos de simplificación que se indican en el artículo 9 de esa misma norma.

Conforme a lo establecido en la Orden ONE, la unidad de apoyo técnico ha formulado un documento de análisis y estudio sobre el contrato de la concesión de servicios objeto de evaluación, que ha servido de principal soporte técnico para la elaboración de la propuesta de informe que, conforme a lo previsto en la Orden ONE ha sido elevada por la División de análisis económico y evaluación de los contratos de concesión de la OIReScon, para su debate y aprobación por parte del Pleno de la ONE.

¹ El segundo párrafo del artículo 10.1 de la Orden HFP/1381/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula la organización y funcionamiento de la Oficina Nacional de Evaluación, establece que *“Los informes vendrán referidos a la documentación facilitada por el solicitante del informe, por lo que cualquier modificación sustantiva que pudiera producirse con posterioridad en el expediente, con carácter previo a la licitación del contrato de concesión, requerirán una nueva solicitud de informe.”*

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 27 de agosto de 2024, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónico de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Altea para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista del “*Contrato de la concesión de servicios de gestión y explotación del auditorio Palau Altea*”, siendo la Junta de Gobierno Local el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones el día 14 de octubre de 2024. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.

Sin perjuicio de los análisis que se realizan posteriormente en este informe, la evaluación debe iniciarse con una comprobación referida a la admisibilidad formal previa de la solicitud de informe realizado por el Ayuntamiento de Altea, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** El solicitante es el Ayuntamiento de Altea, que efectivamente, como Corporación Local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Ámbito objetivo:** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por el propio solicitante como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos del Ayuntamiento.

Adicionalmente, considerándolo formalmente a priori como un contrato de concesión de servicios, se comprueba que existe aportación pública a la explotación de la concesión y se verifica que el valor estimado del contrato es superior a un millón de euros.

- **Ámbito temporal:** El momento de la solicitud de informe se produce antes de la licitación del contrato.

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente el día 14 de octubre de 2024, a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

Considerando estos aspectos, hay que concluir que, en efecto, la solicitud de informe formulada por el Ayuntamiento de Altea resulta formalmente admisible.

3. Objeto del “Contrato de concesión de servicios de gestión y explotación del auditorio Palau Altea”.

El **objeto** de este contrato es la prestación del servicio público cultural del Palau Altea, explotando los espacios escénicos y de otra índole que lo integran. Quedan excluidos del contrato los espacios exteriores y entorno, así como el espacio destinado a ensayos de los grupos locales y el espacio expositivo Navarro Ramón.

El servicio se prestará de acuerdo con la gestión y explotación³ que se determina en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) a través de la configuración de una programación estable de actividades de representación escénica, espectáculos coreográficos, musicales, cinematográficos y cualesquiera otros de naturaleza análoga, destinados al público en general y los cuales se llevarán a cabo tanto en la Sala Principal (Auditorio) como en la Sala Mirador.

Según el PCAP remitido por la Administración, la **duración** inicial del contrato de concesión será de 3 años con posibilidad de prórroga de un año adicional, por lo que la duración total máxima incluyendo la eventual prórroga será de **4 años**.

A dicho contrato le corresponde la siguiente codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV⁴:

92320000 Servicios de explotación de instalaciones artísticas

4. Elementos económicos del contrato.

El sistema de **retribución al concesionario** previsto en este contrato implica que los ingresos del servicio proceden de las siguientes fuentes:

- 1. Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por prestación de servicio.** Estos ingresos se dividen en tres líneas de negocio:
 - **Espectáculos programados.** Estos ingresos provienen de la aplicación de los precios que abonan los usuarios que asisten a las actuaciones escénicas del programa anual, las cuales se reparten

³ Entendiendo por ésta, la gestión y administración que comprende el mantenimiento de los edificios, las instalaciones y equipamiento escénico, los servicios, los suministros y asistencias técnicas necesarias para el desarrollo de la actividad escénica y no escénica.

⁴ Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

entre las siguientes especialidades: danza/zarzuela, infantil, música, ópera, orquesta y teatro.

- **Alquileres de espacios.** Se corresponden con los ingresos que recibirá el concesionario por el alquiler de las distintas salas del Palau a otras entidades para la realización de actividades consustanciales con el servicio cultural que presta, entre los que podrían incluirse la organización de congresos, exposiciones o conferencias.
 - **Otros servicios diversos.** Se refiere a los ingresos obtenidos en la cafetería de la sala.
2. **Aportación pública monetaria.** Corresponde a una subvención municipal a la concesión de importe fijo anual no revisable para garantizar el equilibrio económico-financiero durante el periodo de vigencia del contrato.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, asciende a 810.000 euros, correspondiente a los tres años de duración principal del contrato, y se abonará anualmente al concesionario con el siguiente desglose:

Año	Importe
Año 1	270.000,00
Año 2	270.000,00
Año 3	270.000,00
Total	810.000,00

Tabla 1. Desglose PBL

Por otro lado, el **valor estimado del contrato (VEC)** asciende a 2.227.771,17 euros (IVA no incluido), tal y como recoge el apartado E del cuadro resumen del PCAP.

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento abierto, utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio y sin división en lotes.

La licitación no se encuentra sujeta a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 19.2 g) de la LCSP.

El contrato no contempla la revisión de precios.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Enmarcados los principales aspectos de esta licitación mediante los apartados anteriores, se efectuará un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero, que toma como referencia principal el estudio facilitado por la unidad de apoyo técnico sobre los elementos que se contienen en el proyecto de contratación presentado por el Ayuntamiento de Altea.

A partir del mismo, la División de análisis económico y evaluación de los contratos de concesión de la OIReScon ha realizado el estudio que se desarrolla en el siguiente apartado de este informe, centrándose, en primer lugar, en una valoración de los parámetros económicos y del nivel de incertidumbre con la que puede valorarse la estimación de la demanda facilitada. Para ello, se han estudiado las condiciones económicas y el sistema de retribución previsto en el PCAP para el contratista.

En segundo lugar, se ha analizado el plazo de duración previsto para el contrato de concesión de servicios a fin de confirmar si dicho plazo está suficientemente amparado por la normativa aplicable.

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose por la Oficina con aquellas otras que se han considerado oportunas⁵.

El desarrollo del análisis se ha completado con la evaluación de la existencia, o no, de transferencia del riesgo operacional al concesionario, en los términos exigidos en los artículos 14 y 15 de la LCSP, así como el impacto sobre la sostenibilidad del contrato que pueden tener los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas.

En la evaluación del proyecto se estudia, en su caso, la idoneidad del modelo de concesión para llevar a cabo la realización del objeto del contrato y la razonabilidad de la rentabilidad conforme al riesgo asumido por el concesionario.

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁵ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto

A partir de la documentación aportada en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, se pueden destacar los siguientes aspectos económico-financieros que se irán desarrollando a continuación⁶.

- En el estudio de viabilidad aportado por el Ayuntamiento de Altea, se establece que la concesión está planteada **sin inversión asociada**, puesto que la Administración contratante proporcionará los activos necesarios al concesionario para prestar el servicio sin contraprestación económica alguna.
- Por otro lado, el propio estudio de viabilidad del proyecto establece una previsión de ingresos y de gastos para el periodo concesional, distribuyéndolos conforme a su origen y naturaleza, fija o variable, del siguiente modo:
 - **Desde la parte de los ingresos**, constituyen ingresos variables en función de la demanda el 50,90% (venta de entradas de espectáculos y alquiler de espacios y otros servicios diversos) frente a un 49,10% de ingresos públicos correspondientes a la aportación pública monetaria.
 - **Por el lado de los costes**, el componente económico fundamental de la estructura de costes lo constituyen los gastos derivados de la programación de las actividades y representaciones que suponen el 37,94% del total de costes concesionales, seguido por la partida costes de personal (31,67%).

En definitiva, y según la documentación aportada por la Administración contratante y tras los ajustes efectuados por esta Oficina, **los ingresos** del concesionario van a dividirse entre públicos y privados prácticamente al 50%, siendo los primeros de carácter fijo y los segundos de carácter variable en función de los usuarios de los servicios objeto del contrato. En cuanto a **los costes**, serán en su mayor parte variables⁷, siendo la principal partida la correspondiente a la programación de actividades y representaciones, seguida de la partida de costes de personal que es de naturaleza fija.

⁶ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados en base a las hipótesis de ingresos y gastos, corregidas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, el cual será desarrollado más adelante en este informe.

⁷ Sin perjuicio de las matizaciones que después se realizan en el informe al tratarse de una variabilidad no dependiente de la demanda de los usuarios (asistencia a los espectáculos), sino del número de actividades que se decidan organizar por el contratista por encima del mínimo de 32 espectáculos establecido en el PPT.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

Para el cálculo de la previsión de demanda, el Ayuntamiento se ha basado en los datos históricos de 2022 y 2023, ya que los años precedentes (2020 y 2021) estuvieron afectados por las restricciones de la pandemia provocada por el Covid-19 y, por ello, considera que no es adecuado utilizar estos años para la estimación de gastos e ingresos. Por tanto, y de acuerdo con los datos históricos de 2022 y 2023⁸ que son considerados más ajustados a la realidad, se han efectuado por el Ayuntamiento las estimaciones de demanda y de ingresos utilizando la siguiente metodología:

- **Número de eventos totales** celebrados en los años 2022 y 2023 para cada tipología de espectáculo, a partir del cual se calcula el número de eventos por tipología de espectáculo para el primer año de duración de la concesión.

El número total de eventos celebrados en 2022 y 2023 ascendió a 78 (en concreto, 40 en 2022 y 38 en 2023). La Administración contratante calcula el porcentaje de eventos por tipología de espectáculo respecto del total de eventos celebrados en esas anualidades. Posteriormente aplica esos porcentajes al número mínimo de eventos exigidos en pliegos para la nueva programación (32 eventos) obteniendo así el número de eventos para cada tipo de espectáculo en el primer año de concesión⁹:

Tipología de espectáculo	Número total de eventos 2022-2023	% sobre el total	Nº eventos año 1 concesión
Danza / Zarzuela	10	12,8%	4
Infantil	11	14,1%	5
Música	20	25,6%	8
Ópera	2	2,6%	1
Orquesta	2	2,6%	1
Teatro	33	42,3%	13
Total	78	100,0%	32

Tabla 2. Número de eventos estimados por el Ayuntamiento por tipología de espectáculo

- **Número de asistentes totales** en los años 2022 y 2023 para cada tipología de espectáculo. A partir de esta información se determina el número de asistentes estimado para el primer año de duración de la concesión,

⁸ El núcleo de las estimaciones se ha realizado por el Ayuntamiento teniendo en cuenta el comportamiento de la demanda registrada en el conjunto de ambos ejercicios.

⁹ En algunos de los cálculos reflejados en la documentación del expediente facilitada por el Ayuntamiento de Altea los resultados se encuentran redondeados a un único decimal.

calculando previamente el número medio de asistentes dividiendo entre el número total de espectáculos celebrados en esas anualidades. El número de asistentes estimado para el primer año de concesión se obtiene como producto del número medio de asistentes y el número de eventos estimado por tipología de espectáculo, tal y como se refleja en la siguiente tabla:

Tipología de espectáculo	Número total de eventos 2022-2023	Número total de asistentes 2022-2023	Número medio de asistentes	Nº de eventos año 1 concesión	Nº asistentes año 1 concesión
Danza / Zarzuela	10	5.948	595	4	2.380
Infantil	11	4.927	448	5	2.240
Música	20	9.510	476	8	3.808
Ópera	2	1.083	542	1	542
Orquesta	2	736	368	1	368
Teatro	33	11.048	335	13	4.355
Total	78	33.252	--	32	13.693

Tabla 3. Número de asistentes estimados por tipología de espectáculo.

- **Número de asistentes netos año 1.** La Administración utiliza el concepto de asistentes netos para referirse a la demanda de usuarios del servicio.

Para el cálculo del número de asistentes netos, el Ayuntamiento utiliza la siguiente metodología:

- Cálculo del porcentaje de entradas vendidas con descuento en las anualidades 2022 y 2023. El Ayuntamiento utiliza el histórico de entradas vendidas con descuento en 2022 y 2023 (14.059), posteriormente divide entre el número total de entradas vendidas en esas anualidades (33.252) y de este modo se obtiene el porcentaje de entradas con descuento (42,28%¹⁰).
- Cálculo del precio de las entradas por tipología de espectáculo. Para cada tipología de espectáculo, el Ayuntamiento suma el precio real de los distintos tipos de entradas en cada uno de los espectáculos de cada tipología, celebrados en las anualidades 2022 y 2023, posteriormente divide estos importes entre el número de espectáculos celebrados en estas dos anualidades, obteniendo así el precio unitario por entrada¹¹ para cada una de las tipologías de espectáculo con IVA:

¹⁰ Al 40,95% del total de entradas vendidas por tipología de espectáculo en las anualidades 2022 y 2023 se les aplicó un descuento del 20% (personas jóvenes, universitarios y personas mayores de 60 años).

¹¹ Esta magnitud no deja de ser un *precio medio* por tipología de espectáculo, pero sin considerar la ponderación por el número de entradas vendidas de cada precio.

Tipología de espectáculo	Sumatorio precio entradas	Nº eventos total 2022-2023	Precio unitario entrada con IVA	Precio unitario entrada sin IVA
Danza / Zarzuela	286,00	10	28,60	26,0
Infantil	157,00	11	14,27	13,0
Música	467,00	20	23,35	21,2
Ópera	75,00	2	37,50	34,1
Orquesta	38,00	2	19,00	17,3
Teatro	622,00	33	18,85	17,1

Tabla 4. Precio medio de las entradas por tipología de espectáculo

- Cálculo del número de entradas que se prevé vender con y sin descuento. Para ello se aplica el porcentaje de entradas vendidas con descuento calculado anteriormente (42,28%) a la previsión de asistentes del año 1 de concesión para cada tipo de espectáculo (Tabla 3). El número de entradas sin descuento se calcula como la diferencia entre el número total de entradas vendidas y el número de entradas vendidas con descuento, como se refleja a continuación:

Tipología de espectáculo	N.º entradas con descuento	N.º entradas sin descuento	N.º asistentes año 1 concesión
Danza / Zarzuela	1.006,26	1.373,74	2.380
Infantil	947,07	1.292,93	2.240
Música	1.610,02	2.197,98	3.808
Ópera	229,16	312,84	542
Orquesta	155,59	212,41	368
Teatro	1.841,29	2.513,71	4.355
Total	5.789,40	7.903,60	13.693

Tabla 5. Previsión del Ayuntamiento del número de entradas con y sin descuento¹²

- Cálculo de los ingresos por venta de entradas. Para ello se aplica a los precios unitarios obtenidos en la tabla 4, el porcentaje de descuento del 20% que se registró en los años 2022 y 2023, obteniéndose el precio medio de entrada con descuento. Aplicando los precios medios, con y sin descuento, a las estimaciones de asistentes con y sin descuento, se obtienen los ingresos totales por venta de entradas, del siguiente modo:

¹² Como puede observarse, a pesar de tratarse del número de entradas, dicha previsión se ha calculado con dos decimales.

Tipología de espectáculo	Nº asistentes con descuento	Nº asistentes sin descuento	Precio medio entrada con descuento	Precio medio entrada sin descuento	Ingresos totales
Danza / Zarzuela	1.006,26	1.373,74	20,80	26,0	56.647,45
Infantil	947,07	1.292,93	10,40	13,0	26.657,62
Música	1.610,02	2.197,98	16,96	21,2	73.903,12
Ópera	229,16	312,84	27,28	34,1	16.919,33
Orquesta	155,59	212,41	13,84	17,3	5.828,06
Teatro	1.841,29	2.513,71	13,68	17,1	68.173,29
Total	5.789,39	7.903,61	--	--	248.128,86

Tabla 6. Ingresos totales por venta de entradas con y sin descuento

- Cálculo del número de asistentes netos (demanda)¹³. Finalmente, el Ayuntamiento determina el número de asistentes netos, dividiendo los ingresos totales entre el precio medio de la entrada sin descuento determinado anteriormente (Tabla 4), redondeando el resultado a la unidad, tal y como se refleja a continuación:

Tipología de espectáculo	Ingresos totales	Precio medio entrada	Asistentes netos
Danza / Zarzuela	56.647,45	26,0	2.179
Infantil	26.657,62	13,0	2.051
Música	73.903,12	21,2	3.486
Ópera	16.919,33	34,1	496
Orquesta	5.828,06	17,3	337
Teatro	68.173,29	17,1	3.987
Total	248.128,86	--	12.536

Tabla 7. Cálculo de asistentes netos año 1

En la siguiente tabla se resume toda la metodología empleada por el Ayuntamiento de Altea en el cálculo de los asistentes netos:

¹³ Esta Oficina ha corregido el número de asistentes netos calculado por la Administración al detectar un error en el cálculo del porcentaje de entradas vendidas con descuento en las anualidades 2022 y 2023 donde la Administración incluye el año en la fórmula del sumatorio del número de entradas vendidas.

Tipología de espectáculo	Asistentes sin dto. (*)	Precio sin dto. (A)	Ingresos sin dto. (B)	Asistentes con dto. (**)	Precio con dto.	Ingresos con dto. (C)	Total ingresos (D)=(B)+(C)	Asistentes netos =(D)/(A)	Asistentes netos redondeado
Danza / Zarzuela	1.373,74	26,0	35.717,24	1.006,26	20,80	20.930,21	56.647,45	2.178,75	2.179
Infantil	1.292,93	13,0	16.808,09	947,07	10,40	9.849,53	26.657,62	2.050,59	2.051
Música	2.197,98	21,2	46.597,18	1.610,02	16,96	27.305,94	73.903,12	3.486,00	3.486
Ópera	312,84	34,1	10.667,84	229,16	27,28	6.251,48	16.919,33	496,17	496
Orquesta	212,41	17,3	3.674,69	155,59	13,84	2.153,37	5.828,06	336,88	337
Teatro	2.513,71	17,1	42.984,44	1.841,29	13,68	25.188,85	68.173,29	3.986,74	3.987
Total	7.903,61	--	156.449,48	5.789,39	--	91.679,37	248.128,86	12.535,12	12.536

(*) Se calcula por diferencia entre los "Asistentes con dto." menos la previsión "Nº de asistentes año1" de la Tabla 3.

(**) Se obtiene de aplicar un 40,9453%⁷ sobre la previsión "Nº de asistentes año1" de la Tabla 3.

Tabla 8. Metodología de cálculo número de asistentes netos año 1

Para los 4 años de duración de la concesión, en el estudio de viabilidad se estima un incremento en los asistentes del 1% anual a partir del primer año de concesión para la línea de negocio de programación de espectáculos¹⁴.

Si bien el Ayuntamiento contemplaba la previsión de iniciar el contrato de concesión durante 2024, dadas las fechas de tramitación de la propuesta, esta estimación inicial no es posible. Por ello, esta Oficina ha considerado que el contrato pueda iniciarse en 2025, por lo que se ha ajustado la evolución de la demanda de usuarios netos prevista, considerando como año 1 de la concesión, la demanda estimada por el Ayuntamiento para el año 2 en su estudio de viabilidad.

En la siguiente tabla se recoge la demanda de usuarios netos ajustada por esta Oficina y totalizada por años con números enteros:

¹⁴ En concreto, en el estudio de viabilidad se refleja que "se ha optado por un escenario prudente en cuando a la proyección de los ingresos, se ha estimado un incremento en los asistentes del 1% para la línea de negocio de programación de espectáculos."

Tipología de espectáculo	Previsión Ayuntamiento	Asistentes netos ajustados			
	Asistentes netos 2024	Año 1 (+1%)	Año 2 (+1%)	Año 3 (+1%)	Año 4 (+1%)
Danza / Zarzuela	2.179	2.200,79	2.222,80	2.245,03	2.267,48
Infantil	2.051	2.071,51	2.092,23	2.113,15	2.134,28
Música	3.486	3.520,86	3.556,07	3.591,63	3.627,55
Ópera	496	500,96	505,97	511,03	516,14
Orquesta	337	340,37	343,77	347,21	350,68
Teatro	3.987	4.026,87	4.067,14	4.107,81	4.148,89
TOTAL	12.536	12.661	12.788	12.916	13.045

Tabla 9. Demanda de usuarios netos ajustada de espectáculos programados.

Como conclusión al análisis de la demanda realizado por la Administración contratante, y a pesar de la limitación en la utilización de los datos históricos a los dos últimos años por los motivos que alega el Ayuntamiento, esta Oficina no plantea objeciones al método de estimación de demanda realizada por el Ayuntamiento de Altea que, en general, se considera que ha sido elaborado con razonabilidad suficiente y ha permitido llevar a cabo la evaluación objeto de este informe.

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

Del examen de la documentación incorporada al expediente objeto de estudio, y tras el análisis de la demanda llevado a cabo en el apartado anterior, se concluye que el concesionario tendrá las siguientes fuentes de ingresos:

- **Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por prestación del servicio.**

Son los ingresos previstos por la venta de entradas a los distintos tipos de espectáculos.

El total de ingresos estimados para el primer año de concesión se obtiene de multiplicar el precio unitario de entrada de cada tipología de espectáculo por el número de asistentes netos calculados por la Administración.

La Administración contratante considera que el precio de las entradas se incrementa un 2% anual, conforme a las proyecciones macroeconómicas del Banco de España.¹⁵

El Ayuntamiento tenía previsto iniciar el contrato de concesión en el año 2024, no obstante, esta Oficina no considera que se pueda iniciar antes de

¹⁵ Los precios son fijados por el concesionario (seguramente en función de la naturaleza y características de cada espectáculo). No obstante, el Ayuntamiento podrá decidir cuales son los colectivos objeto de descuento y el % de dicho descuento.

2025 y, por tanto, se han considerado las tarifas por venta de entradas previstas para el año 1 en este informe, las que el Ayuntamiento ha estimado para el año 2 en su estudio de viabilidad, desplazándose también hacia delante la estimación de las tarifas para los siguientes ejercicios.

Los precios unitarios de las entradas por tipología de espectáculo para cada año de contrato se muestran en la tabla siguiente:

Tipología de espectáculo	Previsión Ayuntamiento	Evolución tarifas anuales			
	Tarifas 2024	Año 1 (+2%)	Año 2 (+2%)	Año 3 (+2%)	Año 4 (+2%)
Danza / Zarzuela	26,0	26,52	27,05	27,59	28,14
Infantil	13,0	13,26	13,53	13,80	14,07
Música	21,2	21,62	22,06	22,50	22,95
Ópera	34,1	34,78	35,48	36,19	36,91
Orquesta	17,3	17,65	18,00	18,36	18,73
Teatro	17,1	17,44	17,79	18,15	18,51

Tabla 10. Tarifas a aplicar por año ajustadas por esta Oficina (€)

Teniendo en cuenta la estimación de asistentes netos del servicio realizada por la Administración, y aplicando el precio unitario correspondiente a cada anualidad y tipología de espectáculo, los ingresos por venta de entradas que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional se detallan en la tabla siguiente:

Tipología de espectáculo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	TOTAL
Danza / Zarzuela	58.525,66	60.293,14	62.113,99	63.989,83	244.922,62
Infantil	27.548,58	28.380,55	29.237,64	30.120,61	115.287,38
Música	76.353,48	78.659,35	81.034,87	83.482,12	319.529,82
Ópera	17.494,65	18.022,99	18.567,28	19.128,02	73.212,94
Orquesta	6.023,99	6.205,92	6.393,33	6.586,41	25.209,66
Teatro	70.430,45	72.557,45	74.748,68	77.006,09	294.742,67
Total ingresos	256.376,81	264.119,39	272.095,79	280.313,09	1.072.905,08

Tabla 11. Ingresos por venta de entradas en el periodo concesional

- **Otros ingresos variables**

- **Alquiler de espacios.** Se trata de los ingresos que percibirá el concesionario por el alquiler de las distintas salas del Palau a otras entidades para la realización de actividades consustanciales con el servicio cultural que presta, entre las que podrían incluirse la organización de congresos, exposiciones o conferencias, así como el

alquiler permanente de determinadas zonas para el ejercicio de otras actividades relacionadas como puede ser la restauración, vending, servicio de guardarropía, etc.

- **Otros servicios diversos.** Se trata de los ingresos obtenidos en la cafetería de la sala del Palau.

Estos ingresos variables se han estimado en base a la media de los ejercicios 2022 y 2023, y se prevé un incremento del 2% anual a lo largo del periodo concesional.

Como se ha señalado, pese a las previsiones realizadas por el Ayuntamiento, se estima como probable que el contrato se pueda iniciar en 2025 y, por tanto, se han considerado los ingresos para el año 1 por alquiler de espacios y otros servicios diversos los que el Ayuntamiento ha estimado para el año 2 en su estudio de viabilidad, desplazándose también hacia delante la estimación de estos ingresos para los siguientes ejercicios.

Los ingresos por alquiler de espacios y servicio de cafetería que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional se detallan en la tabla siguiente:

Concepto	Previsión Ayuntamiento 2024	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	TOTAL
Alquiler espacios y cafetería	11.855,00	12.092,10	12.333,94	12.580,62	12.832,23	49.838,90

Tabla 12. Otros ingresos variables en el periodo concesional

- **Aportación pública monetaria**

La aportación pública a abonar por la Administración es máxima, de carácter fijo y está destinada a equilibrar la explotación de la concesión. El importe establecido para este concepto en los pliegos del expediente asciende a 270.000 euros anuales.

En el siguiente gráfico se puede observar la distribución de los ingresos en el proyecto concesional ajustado por esta Oficina:

DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS

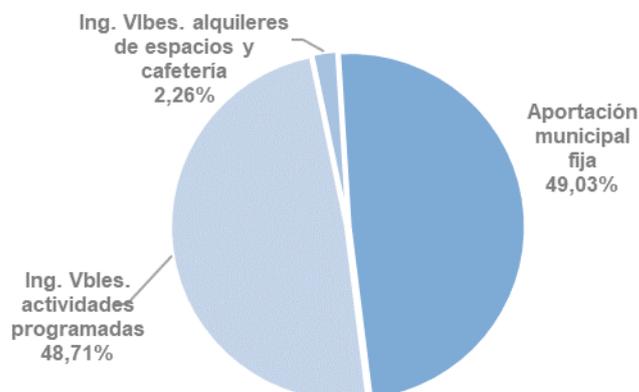


Gráfico 1. Distribución de ingresos del proyecto concesional

3. Estimación de inversiones

La concesión analizada **no prevé la realización de inversiones** en inmovilizado por parte del concesionario, ya que la Administración contratante proporcionará los activos necesarios para prestar el servicio sin contraprestación económica alguna. Por dicho motivo, en aplicación del artículo 29.6 de la LCSP, esta concesión de servicios no puede extenderse más allá de los 5 años.

4. Estimación de costes

En relación con la **estructura de costes soportados por el concesionario**, según la información aportada por la Administración, las principales categorías de costes para el concesionario serían las siguientes:

- **Gastos de personal.** Esta partida corresponde al coste del personal directamente vinculado con la prestación del servicio.

La Administración calcula los costes de personal con base en el Convenio colectivo estatal del personal de salas de fiesta, baile, discotecas, locales de ocio y espectáculos de España, publicado en el BOE el 5 de abril de 2023.

Para la primera anualidad de la concesión, la Administración contratante ha actualizado las tablas salariales publicadas en el convenio según el IPC interanual de marzo de 2024 incrementado en 0,25 puntos básicos según se recoge en el artículo 4 del citado convenio colectivo de aplicación.

En la siguiente tabla se muestra el detalle del personal necesario para prestar el servicio y su coste desglosado en salario bruto y seguridad social, que asciende a un total de 160.327,10 euros para 2024:

Puesto de trabajo	Nº trabajadores	Salario Base	Seguridad Social	Nº pagos	Salario total	Actualiz. (3,3%+ 0,25%)	Salario total actualizado
Coordinador/a Instalación	1	25.775,58 €	8.505,94 €	12	34.281,52	3,55%	35.498,52
Jefe/a técnico/a	1	23.792,84 €	7.851,64 €	12	31.644,48	3,55%	32.767,86
Personal Mantenimiento	1	22.801,47 €	7.524,49 €	12	30.325,96	3,55%	31.402,53
Taquilla atención al público	1	17.844,63 €	5.888,73 €	12	23.733,36	3,55%	24.575,89
Responsable programador	1	27.758,31 €	9.160,24 €	12	18.459,28	3,55%	19.114,58
Técnico/a sonido y luz	1	93,21 € (*)	30,76 €	32 (horas anuales)	3.967,02	3,55%	4.107,85 (**)
Empleado/a carga y descarga	2	72,95 € (*)	24,07 €	32 (horas anuales)	6.209,50	3,55%	6.429,94 (**)
Portería acomodación	2	72,95 € (*)	24,07 €	32 (horas anuales)	6.209,50	3,55%	6.429,94 (**)
Total							160.327,10 €

(*) Salario base por hora.

(**) Salario anual = [(Salario base * Nº trabajadores) + (S. Social * Nº trabajadores)] * Nº de horas anuales

Tabla 13. Costes salariales año 1

Para los ejercicios posteriores se considera un incremento del 0,25% adicional al incremento del 2% de IPC anual previsto. Dado que se ha considerado como año 1 de la concesión, 2025, los costes de personal actualizados ascenderían a 163.934,46€.

- **Mantenimiento y conservación de instalaciones.** En esta partida se incluyen los costes incurridos para el mantenimiento del sistema de climatización, costes de vigilancia y seguridad, mantenimiento de ascensores y del sistema de incendios. Otros costes incluidos son el mantenimiento de la maquinaria escénica, gastos de desinsectación y legionela o la realización de auditorías técnicas.

La Administración ha estimado un coste de mantenimiento y conservación de las instalaciones de 13.046€ en el año 2024, con incrementos anuales del 2% a partir de 2025. Como esta Oficina ha considerado como inicio de la concesión en 2025, el coste en el año 1 se corresponde con el calculado por la Administración para el año 2025 (13.306,92€).

- **Administración y otros.** Se incluyen en este concepto los seguros, gastos de asesoría contable y fiscal y otros gastos como el plan de autoprotección, gastos bancarios, plan de autoprotección de datos o servicio legal y de auditoría.

La Administración ha estimado un coste de administración de 17.890€ en el año 2024, con incrementos anuales del 2% a partir de 2025. Esta Oficina ha

considerado que el coste en el año 1 se corresponde con el calculado por la Administración para el año 2025 (18.247,80€), tal y como se viene reiterando a lo largo de este informe.

- **Trabajos realizados por otras empresas.** Se trata de servicios proporcionados por terceros en los que incurre la empresa a lo largo del ejercicio. En este concepto se incluyen principalmente costes de empresas informáticas que gestionan el sistema de venta, así como el coste de mantenimiento de los servidores.

Se trata de un coste variable que se calcula como porcentaje sobre el total de los ingresos variables procedentes de la venta de entradas. En línea con la media de los ejercicios 2022 y 2023, el Ayuntamiento lo estima en el 4,97% de los ingresos por venta de entradas, que para 2024 ascendería a 12.443,06€. Al considerar esta Oficina como costes del año 1 los que corresponderían a 2025, el importe sería de 12.697,41€.

- **Programación de actividades y representaciones.** Recoge el gasto de las actividades artísticas organizadas por el Palau. El coste más destacado dentro de esta partida es el de la contratación de las compañías, grupos musicales, orquestas y los derechos de autor. Además, incluye todo el personal adicional a la plantilla indicada en el apartado de costes de personal que debe ser contratado para el montaje de las actuaciones y otros como el personal de transporte.

Se trata de un coste variable que el Ayuntamiento ha estimado como porcentaje¹⁶ sobre el total de los ingresos variables procedentes de la venta de entradas de espectáculos programados de los años 2022 y 2023. Esta partida de costes supone el 75,95% de los ingresos de venta de entradas lo que asciende a 189.134,51€ para 2024 y 194.162,28€ para el año 1 en este informe, correspondiéndose con el dato estimado para 2025.

- **Suministros.** Se incluyen en esta partida los gastos electricidad, agua potable, comunicaciones y material no almacenable.

Se trata de un coste variable que el Ayuntamiento ha estimado como porcentaje⁹ sobre el total de los ingresos variables procedentes de la venta de entradas de espectáculos programados de los años 2022 y 2023. Esta partida de costes supone el 22,99% de los ingresos de venta de entradas, estimándose en 57.238,08€ para 2024 y 58.780,70€ para 2025 (año 1).

- **Promoción y publicidad.** Se incluyen en esta partida los gastos de promoción de las actividades del Palau entre el público objetivo. Fundamentalmente gastos de elaboración de campañas de promoción en redes sociales e Internet, así como gastos de imprenta. También se incluyen

¹⁶ Metodología utilizada por el Ayuntamiento para estimar los costes variables de programación de actividades y representaciones, de suministros y de promoción y publicidad en respuesta recibida el 14 de octubre de 2024 al requerimiento de información adicional enviado por esta Oficina.

gastos de promoción tradicional, como cartelería, buzoneo o inserción de anuncios en medios de comunicación.

Se trata de un coste variable que el Ayuntamiento ha estimado como porcentaje⁹ sobre el total de los ingresos variables procedentes de la venta de entradas de espectáculos programados de los años 2022 y 2023. Esta partida de costes supone el 20,73% de los ingresos de venta de entradas, estimándose en 51.514,27€ para 2024 y 52.983,29€ para 2025 (año 1).

Referente a la **evolución esperada de los costes**, conforme a las previsiones macroeconómicas del Banco de España, la Administración considera un incremento anual del 2% para los costes fijos a excepción de los costes de personal que se incrementan en 0,25 puntos adicionales al IPC estimado del 2% en aplicación del convenio colectivo.

Como ya se ha mencionado anteriormente, los costes variables se han vinculado a los ingresos de programación de espectáculos, es decir, se calculan como un porcentaje sobre el total de ingresos por venta de entradas¹⁷.

Al igual que en el resto de las estimaciones, dado que el Ayuntamiento tiene previsto iniciar el contrato de concesión en el año 2024, no obstante, esta Oficina no considera que se pueda iniciar antes de 2025 y, por tanto, se han ajustado los costes estimados, de forma que los considerados para el año 1 en este informe, son los que el Ayuntamiento ha estimado para el año 2 en su estudio de viabilidad.

En base a las consideraciones anteriores, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión sería la que se muestra en la tabla siguiente:

¹⁷ Para calcular el porcentaje de cálculo de cada partida de costes variables, la Administración contratante utiliza como dato de referencia los ingresos obtenidos por venta de entradas en los años 2022 y 2023.

Tipología de espectáculo	Previsión Ayto. 2024 (*)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	TOTAL
Programación de actividades	189.134,51	194.162,28	200.025,98	206.066,76	212.289,98	812.545,01
Trabajos realizados por otras empresas	12.443,06	12.697,41	13.080,87	13.475,91	13.882,89	53.137,08
Promoción y publicidad	51.514,27	52.983,29	54.583,39	56.231,81	57.930,01	221.728,50
Suministros	57.238,08	58.780,70	60.555,87	62.384,66	64.268,68	245.989,91
Costes variables¹⁸	310.329,92	318.623,68	328.246,12	338.159,15	348.371,55	1.333.400,50
Personal	160.327,10	163.934,46	167.622,99	171.394,50	175.250,88	678.202,83
Mantenimiento	13.046,00	13.306,92	13.573,06	13.844,52	14.121,41	54.845,91
Administración	17.890,00	18.247,80	18.612,76	18.985,01	19.364,71	75.210,28
Costes fijos	191.263,00	195.489,18	199.808,80	204.224,03	208.737,00	808.259,01
Total costes	501.592,92	514.112,86	528.054,92	542.383,18	557.108,55	2.141.659,51

(*) Esta Oficina ha considerado que se iniciaría en 2025, por lo que los costes del año 1 se corresponden con los estimados por el Ayuntamiento para 2025.

Tabla 14. Resumen de costes en el periodo concesional

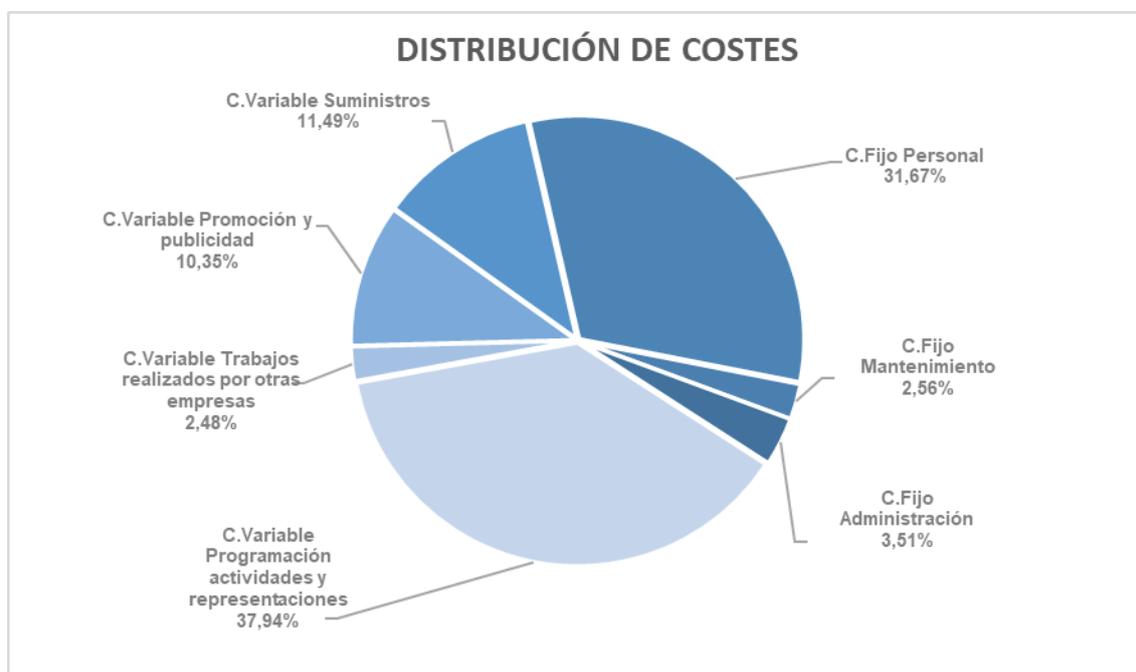


Gráfico 2. Distribución de ingresos del proyecto concesional

¹⁸ No obstante, esta Oficina considera que la totalidad de costes deben tratarse como fijos respecto de la demanda de entradas, pues su variabilidad depende del número y tipología de los espectáculos que se realicen, pero resulta independiente del número de espectadores que realmente asistan a cada espectáculo.

En base a la información facilitada, esta Oficina considera suficiente la estimación de costes realizada por la Administración para elaborar el estudio económico.

5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto

En este apartado se va a estudiar el escenario base que la Administración ha considerado el más probable, bajo las hipótesis que oportunamente se detallarán. Después, se realizará un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración, se abordará el estudio del punto muerto y, finalmente, se realizará un análisis de la rentabilidad del proyecto.

5.1. Escenario Base

Este Escenario Base contempla la previsión de ingresos y costes realizada por la Administración contratante, cuyas características e hipótesis, que ya han sido mencionadas en su mayor parte, son las siguientes:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 3 años más una posible prórroga de 1 año.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional no prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la venta de entradas a los espectáculos programados, del alquiler de espacios a otras empresas o entidades y de la prestación de servicios diversos (cafetería de la sala).
- Las estimaciones de demanda de usuarios de los servicios objeto del contrato se han efectuado considerando los datos de asistencia durante las anualidades 2022 y 2023 a las instalaciones del Palau y aplicando incrementos anuales de usuarios del 1% a partir de 2024. Asimismo, se ha tenido en cuenta una evolución de los precios de las entradas del 2% anual, a partir de 2024, basada en la previsión para el primer trimestre de los ejercicios 2024 y 2026 realizada por el Banco de España¹⁹.
- La aportación pública monetaria es una compensación municipal anual máxima y de carácter fijo para la gestión del servicio que tiene por objetivo el equilibrio económico-financiero de la concesión.
- Los costes variables se han calculado como un porcentaje sobre los ingresos por venta de entradas, utilizando como base de cálculo los porcentajes que suponían los costes variables sobre los ingresos por venta de entradas en los años 2022 y 2023.

¹⁹ Proyecciones Macroeconómicas de España 2024-2026. Ángel Gavilán. Director General de Economía y Estadística del Banco de España.

- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes variables de programación de actividades y espectáculos junto con los costes fijos de personal, ya que ambos representan casi el 70% del total de costes concesionales.

En base a las hipótesis descritas por el Ayuntamiento, se han obtenido los siguientes parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo II de este informe:

%	TOTAL	
100,00%	2.170.314,85	Ingresos Previstos
50,24%	1.090.314,85	Ingresos Variables
49,76%	1.080.000,00	Ingresos Fijos
100,00%	-2.089.476,83	Costes Previstos
62,15%	-1.298.692,13	Costes Variables
37,85%	-790.784,70	Costes Fijos
	80.838,03	Resultado operativo
	3,72%	Rentab. operativa
	72.726,24	VAN

Tabla 15. Resultado económico-financiero del Escenario base del Ayuntamiento

5.2. Análisis crítico del escenario base (Escenario ajustado)

Tomando en consideración las anteriores premisas, esta Oficina ha considerado oportuno **ajustar** el escenario base planteado por la Administración conforme a las siguientes hipótesis:

- El Ayuntamiento tenía previsto el inicio de la concesión en 2024, no obstante, esta Oficina considera más probable que el inicio de la concesión se produzca en 2025, por lo que en el escenario ajustado se han considerado como magnitudes del año 1, las estimadas por el Ayuntamiento para el año 2 en su estudio de viabilidad.

En base a las hipótesis descritas, en este escenario base ajustado por la Oficina, el proyecto concesional tendría los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo III de este informe:

%	TOTAL	
100,00%	2.199.641,59	Ingresos Previstos
50,90%	1.119.641,59	Ingresos Variables
49,10%	1.080.000,00	Ingresos Fijos
100,00%	-2.141.659,51	Costes Previstos
62,26%	-1.333.400,50	Costes Variables
37,74%	-808.259,01	Costes Fijos
	57.982,08	Resultado operativo
	2,64%	Rentab. operativa
	52.570,46	VAN

Tabla 16. Resultado económico-financiero del Escenario base ajustado

5.3. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio

Partiendo del Escenario base ajustado (subapartado 5.2 de este informe), esta Oficina ha calculado el punto muerto del proyecto concesional, es decir, aquel descenso de la demanda del servicio que provocaría que el VAN del proyecto fuese cero y, por tanto, un mayor descenso conllevaría pérdidas para el concesionario, desde el punto de vista económico-financiero.

De acuerdo con las estimaciones del Ayuntamiento, ajustadas por esta Oficina, una vez establecida la programación anual de espectáculos por parte del concesionario, únicamente se puede llegar al punto muerto en el que el VAN es nulo, si los ingresos variables descienden, bien por la disminución de todos los ingresos variables (venta de entradas y alquileres de espacios) o únicamente por el descenso de la venta de entradas.

Al mismo tiempo, para calcular el punto muerto indicado se ha considerado que **los costes del proyecto concesional se mantienen fijos**, dado que los costes variables, aunque el Ayuntamiento los ha estimado como un porcentaje sobre los ingresos variables, en realidad están ligados a la realización de cada espectáculo, independientemente del número de espectadores, lo que equivale a entender estos costes, definidos por el Ayuntamiento como variables, realmente como fijos respecto de la demanda (número de asistentes a cada espectáculo). Además, el Ayuntamiento ha establecido su escenario base partiendo del número mínimo anual de espectáculos programados (32) recogido en los pliegos que rigen la licitación de este contrato.

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo los ingresos variables previstos del contrato, esta Oficina ha partido de dos hipótesis alternativas:

- Reducción de la venta del número de entradas de espectáculos programados y de los alquileres de espacios, es decir, de la totalidad de ingresos variables.
- Reducción de la venta de entradas exclusivamente.

Con estas hipótesis, se obtiene como resultado que los puntos muertos para cada una de ellas se producirían con los siguientes porcentajes de reducción:

Escenarios	Punto muerto
Descenso de todos los ingresos variables	5,33 %
Descenso de la venta de entradas exclusivamente	5,57 %

Tabla 17. Descensos alternativos para llegar al punto muerto del escenario base corregido

El detalle del cálculo de los puntos muertos se puede consultar en el Anexo IV de este informe.

La pequeña diferencia entre ambos puntos muertos se debe a que los únicos ingresos variables que no se corresponden con la venta de entradas son los referentes a los alquileres de espacios y estos representan únicamente un 2,27% de la totalidad de ingresos previstos para el proyecto concesional en el escenario base ajustado.

5.4. Análisis de la rentabilidad

En la cláusula 6 del PPT de la licitación se recoge que la rentabilidad del proyecto concesional, entendida como $\left(\frac{\text{Ingresos}-\text{Gastos}}{\text{Ingresos} \times 100}\right)$ no podrá exceder del 5%. En su respuesta al requerimiento de esta Oficina, el Ayuntamiento manifiesta que *la cantidad que pudiera resultar excedente superior al 5% servirá para compensar posibles déficits de otros ejercicios correspondientes al periodo de ejecución del contrato. A la finalización del contrato, se realizará una liquidación a favor del Ayuntamiento de Altea en caso de que la media de todos los ejercicios exceda el 5%.*

Esto supone en la práctica, una limitación a la rentabilidad operativa que puede obtener el concesionario al final de la duración de la concesión, que no podrá superar del 5%.

En el escenario base ajustado por esta Oficina, la rentabilidad operativa es del 2,64%.

6. Análisis de transferencia de riesgo operacional

El artículo 15 de la LCSP define el contrato de concesión de servicios como aquel en cuya virtud 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 contraprestación venga constituida, bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato, o bien

por dicho derecho acompañado del de percibir un precio. El segundo apartado de este artículo señala además que el derecho de explotación de los servicios debe implicar la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados para el contrato de concesión de obras en el apartado cuarto del artículo 14 de la propia LCSP.

Siguiendo este último precepto, la transferencia al concesionario del riesgo operacional en la explotación de un servicio debe abarcar el riesgo de demanda o de suministro, o ambos, entendiendo por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real del servicio objeto del contrato y el 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.

Además, en virtud del apartado cuarto de este mismo artículo: *“Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.”*

El riesgo operacional supone la asunción por el operador de la responsabilidad sobre los aspectos técnicos, financieros y de gestión del servicio, más allá del riesgo y ventura inherente a un contrato público, sin que existan mecanismos de compensación por los que el poder público garantice un nivel de beneficios o la ausencia de pérdidas.

En el contrato objeto de estudio, tras el análisis efectuado por esta Oficina de la demanda prevista en base a las hipótesis ya descritas, el estudio de los ingresos y costes de la concesión y de la configuración del mecanismo de compensación al concesionario en forma de subvención, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos y costes concesionales**: la distribución de ingresos entre variables y fijos es aproximadamente del 50%, (50,97% variables y 49,03% fijos) en el escenario ajustado por esta Oficina. Sin embargo, en la distribución de los costes, los costes variables representan el 62,33% del total de costes, si bien dicha variabilidad depende del número de espectáculos que organice el contratista, no del número de asistentes a los mismos, respecto a los cuales el coste tendría carácter fijo.
- Los costes variables se han estimado por el Ayuntamiento como un porcentaje de los ingresos variables por venta de entradas. Tras analizar la relación de la previsión de costes con la previsión de ingresos se puede observar que incrementos en los ingresos procedentes del incremento del número de la organización de espectáculos suponen incrementos muy superiores en los costes, debido al mayor peso de los costes variables respecto de los ingresos variables, lo cual implica que si aumentan el número

de espectáculos organizados disminuye la rentabilidad operativa de la concesión. Todo ello desincentiva la realización del número de actividades por encima de las 32 establecidas como obligatorias en los pliegos de contratación.

Con las hipótesis de configuración del escenario base por parte del Ayuntamiento, el concesionario no estaría incentivado a incrementar la actividad del servicio mediante la realización de más espectáculos, pues conllevaría incurrir en mayores costes que los ingresos obtenidos, además de tener la rentabilidad máxima posible limitada al 5%.

- Del análisis de los escenarios de punto muerto y base ajustado, se observa que, con una disminución anual del volumen de ingresos variables por venta de entradas del 5,57% (o del 5,33% del total de ingresos variables), el concesionario obtendría una rentabilidad operativa nula. Dichos porcentajes de reducción podrían alcanzarse por el mero hecho de que el interés de los espectáculos programados no sea el previsto, o lo que es lo mismo, existe una clara incertidumbre acerca del grado de aceptabilidad que pudieran alcanzar los espectáculos ofertados por el concesionario.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **se produce transferencia de riesgo operacional que no resulta desdeñable**, fundamentalmente del riesgo de demanda, debido a la posibilidad de que la variabilidad de los ingresos por venta de entradas y otros ingresos, derivados del grado de afluencia de espectadores a las actividades programadas por el concesionario, teniendo en cuenta particularmente que la estructura de costes variables limita el grado de maniobra respecto a la posibilidad de incrementar el número de espectáculos.

7. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas

El apartado primero del artículo 333 de la LCSP señala que: *“La Oficina Nacional de Evaluación, órgano colegiado integrado en la Oficina Independiente de Regulación y Supervisión de la Contratación, tiene como **finalidad analizar la sostenibilidad financiera** de los contratos de concesiones de obras y contratos de concesión de servicios, sin perjuicio de lo establecido en el segundo párrafo de la letra b) del apartado 3”*.

Por ello, para completar el análisis de las variables que pueden impactar en la sostenibilidad financiera del contrato como consecuencia de las condiciones presentadas por los licitadores en sus ofertas, esta Oficina ha realizado un estudio de los principales criterios de adjudicación de contenido económico incluidos en los pliegos de esta licitación, con el objetivo de conocer el impacto que posibles bajadas en la oferta económica de los licitadores podrían tener en la rentabilidad operativa del proyecto y, por tanto, en la sostenibilidad financiera del contrato.

En el PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes entre los que se encuentra la oferta económica del licitador a la aportación pública monetaria. Al respecto, se ha analizado el impacto de una bajada en el precio ofertado por los licitadores, dejando el resto de las variables constantes.

En las tablas y gráficos mostrados a continuación, se recoge un análisis del impacto que tendría en la rentabilidad operativa del contratista las posibles bajadas de la aportación pública en las ofertas:

Bajadas ofertadas en la aportación pública	Rentabilidad operativa	VAN
0,00 %	2,64%	52.570,46 €
2,00 %	1,67%	33.493,28 €
4,00 %	0,69%	14.416,10 €
5,33 %	0,02%	1.767,76 €
5,57 %	0,00%	0 €
6,00 %	-0,32%	-4.661,08 €
8,00 %	-1,34%	-23.738,26 €
8,15 %²⁰	-1,42%	-25.169,05 €

Tabla 18. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional

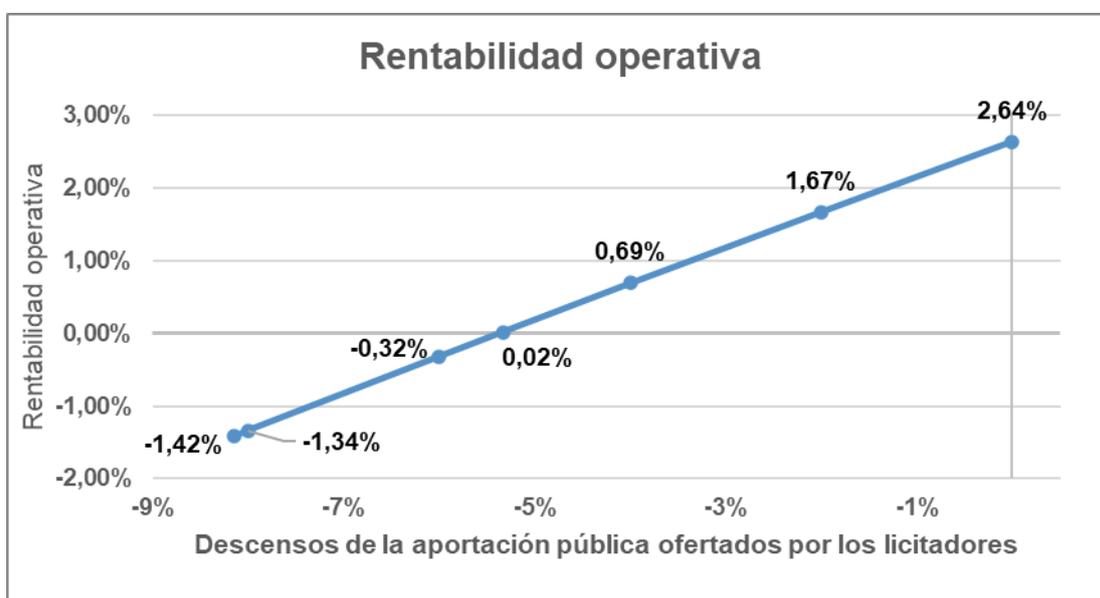


Gráfico 3. Rentabilidad operativa en función de la aportación pública ofertada por los licitadores

²⁰ El PCAP limita a 22.000€ las ofertas a la baja que pueden realizar los licitadores sobre la aportación pública máxima anual de 270.000€, lo que en porcentaje supone un 8,15%.

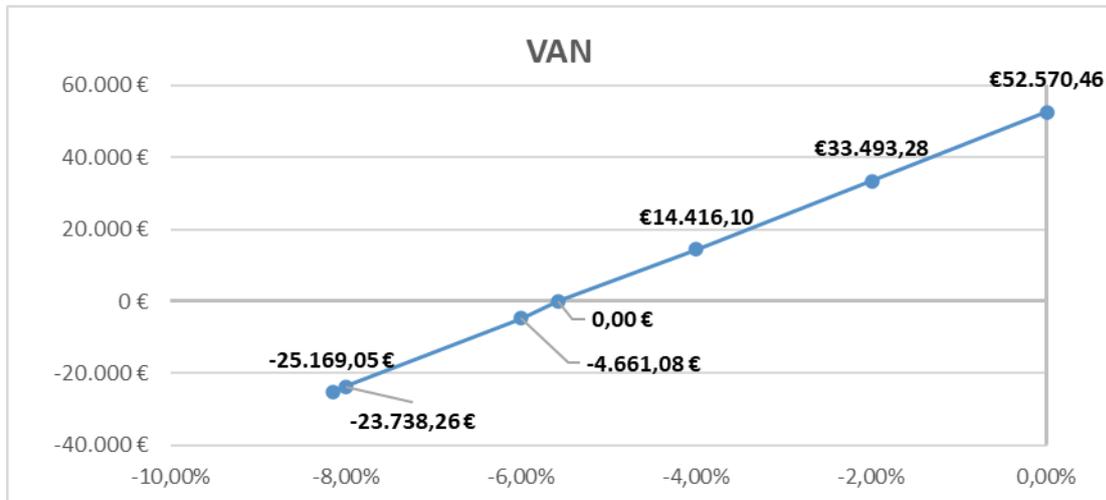


Gráfico 4. Valor actual neto del proyecto concesional en función de la aportación pública ofertada por los licitadores

Observando la tabla y gráficos anteriores, se puede comprobar que, manteniendo el resto de las variables inalteradas, una disminución de la aportación pública monetaria del 5,33% provocaría que la rentabilidad operativa del concesionario fuera nula. Si la disminución alcanza el 5,57%, el valor actual neto del proyecto concesional sería nulo. Es decir, si se adjudicara este contrato con una bajada de la aportación pública superior a estos porcentajes, el proyecto obtendría rentabilidades que podrían poner en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión ya que ambas reducciones están alejadas del porcentaje máximo de reducción de aportación pública que se sitúa en un 8,15%, conforme a la información facilitada en los pliegos del expediente.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Teniendo en cuenta los anteriores elementos de análisis, procede realizar la evaluación sobre dos ejes fundamentales del proyecto: la idoneidad del modelo de concesión y la razonabilidad de la rentabilidad relacionada con el nivel de riesgo que deberá asumir el concesionario.

1. Idoneidad del modelo de concesión

El objetivo principal a alcanzar con este contrato es la prestación del servicio público cultural del Palau Altea, explotando los espacios escénicos y de otra índole que lo integran. Quedan excluidos del contrato los espacios exteriores y entorno, así como el espacio destinado a ensayos de los grupos locales y el espacio expositivo Navarro Ramón.

Según manifiesta el Ayuntamiento de Altea, se pretende facilitar el acceso a la cultura de los ciudadanos de su municipio e impulsar la oferta cultural de la localidad, convirtiéndola de esta manera en un foco de atracción turística y cultural de primer orden. Por tanto, teniendo en cuenta esta necesidad, resulta imprescindible consolidar el papel del Palau Altea como gran centro cultural que ofrezca una programación multidisciplinar estable, guiada por criterios de variedad y excelencia a través de una gestión y programación de los espacios escénicos donde la dimensión artística y la calidad del proyecto sean los aspectos más relevantes que permitan aprovechar al máximo el potencial de dicho espacio cultural en aras al cumplimiento de los objetivos descritos.

El Ayuntamiento de Altea carece de los medios personales y materiales para poder llevar a cabo una gestión directa del servicio, por lo que han de contratarse los servicios de una o unas empresas en la prestación de este servicio que cuenten con dichos medios especializados. En relación con el artículo 247 de la LCSP, que establece que debe incluirse la justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión frente a otros tipos contractuales, el análisis de dichas ventajas se incluyen la Memoria explicativa del objeto del proyecto de contratación.

Tras revisar la documentación del expediente, puede concluirse que las características del proyecto encajan con los requisitos y las previsiones establecidas en el artículo 15 de la LCSP, por lo que puede emitirse una opinión favorable acerca de la idoneidad de la utilización del contrato de concesión de servicios.

2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto.

La rentabilidad del proyecto, tal y como ha sido analizada, no viene condicionada por la necesidad de realizar inversiones por parte del contratista. Por ello, el proyecto se ha evaluado en términos de resultado económico bruto frente a los ingresos previstos.

Teniendo en cuenta los datos obtenidos en el análisis de la rentabilidad realizados este informe, y conforme a los datos facilitados por el Ayuntamiento y los ajustes realizado por esta Oficina, la rentabilidad operativa del proyecto concesional supone el 2,64%.

La información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España de los últimos años para el sector de actividad “Sector de actividad (CNAE): R90 Actividades de creación, artísticas y espectáculos” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en concreto, la estadística registrada de la ratio R03 (Resultado económico bruto/Cifra neta de negocios), es la siguiente²¹:

AÑO	Q1	Q2	Q3
2013	-17,19%	2,29%	14,22%
2014	-9,65%	3,59%	15,65%
2015	-6,72%	4,94%	17,95%
2016	-3,27%	5,04%	16,84%
2017	-1,99%	5,68%	17,31%
2018	-1,16%	5,65%	16,27%
2019	-0,44%	6,28%	17,41%
2020	-28,28%	2,36%	18,12%
2021	-1,54%	9,39%	27,95%
2022	-1,16%	8,16%	22,44%
Media últimos 9 años (sin 2020 y 2021)	-4,79%	5,67%	18,45%
Media últimos 10 años	-7,14%	5,34%	18,42%

Tabla 19. Ratio Sector de actividad (CNAE): R(90): Actividades de creación, artísticas y espectáculos. Fuente: Central de Balances del Banco de España

A la vista de la tabla anterior, la rentabilidad operativa neta del 2,64% que se ha obtenido en el análisis realizado para el proyecto concesional, se sitúa entre el primer y segundo cuartil en casi todos los años y en la media de ambos cuartiles para el sector en los últimos 9 años (sin computar 2020) y los 10 años contemplados en la Tabla 19.

Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Altea, podría considerarse que la rentabilidad económico-financiera del proyecto es ajustada,

²¹ Esta información puede consultarse en: https://www.bde.es/bde/es/areas/cenbal/Bases_de_datos_p/Ratios_sectoria_70456df33de7551.html

pero encuentra en un rango razonable por lo que, tanto ésta, como el resto de los indicadores económicos estarían dentro de los límites de la sostenibilidad.

No obstante, conviene recordar que el diseño del mecanismo de retribución al concesionario previsto obliga a éste a retornar al Ayuntamiento los resultados positivos que excedan del 5% de rentabilidad operativa indicado en el contrato, pero a asumir los potenciales resultados negativos.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Altea y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del “Contrato de concesión de servicios de gestión y explotación del auditorio Palau Altea”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes e inversiones, con las valoraciones efectuadas a lo largo de este documento, se considera que **han sido suficientes** para realizar el presente informe preceptivo de evaluación básica, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- No existen objeciones al plazo de cuatro años (tres años más uno de prórroga) de **duración** máxima prevista del contrato, ya que dicho plazo se encuentra dentro del máximo de 5 años previsto en el apartado 6 del artículo 29 de la LCSP, teniendo en cuenta que no se realizan inversiones en el proyecto.
- Respecto al **riesgo operacional** que debería asumir el contratista, puede concluirse que, de acuerdo con la información facilitada, el riesgo asumido por el concesionario **no es desdeñable en condiciones normales de funcionamiento**. El concesionario está expuesto a las incertidumbres del mercado y no tiene garantizada la cobertura de sus costes, por lo que puede obtener rentabilidades negativas con variaciones normales de la demanda que reduzcan sus niveles de ingresos. Todo esto, habiendo tenido en consideración la configuración de los ingresos procedentes del Ayuntamiento y de terceros, así como de los costes del concesionario.
- La **rentabilidad operativa** obtenida por el concesionario, en el escenario base, se **considera razonable en atención a los riesgos asumidos**, aunque se encuentra limitada por el diseño del sistema de retribución al concesionario contenido en los pliegos.
- En cualquier caso, el establecimiento de un marco adecuado para la correcta ejecución del contrato y su sostenibilidad financiera aconseja **vigilar los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas**, atendiendo a lo dispuesto en la cláusula 9 del PCAP y en el artículo 149 de la LCSP, así como a los análisis efectuados en este informe al amparo de los datos e información facilitada por el propio Ayuntamiento de Altea.

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA

Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 27 de agosto de 2024

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
- Informe modelo de autorización presentación solicitud informe a ONE.
- Memoria explicativa del objeto del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
- Memoria justificativa contrato Palau.
- Plan de viabilidad Palau Altea.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de este contrato, acompañado de cuadro resumen y anexos II a VIII, XI a XV y XVIII a XX.
- Propuesta de Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato y sus anexos I a IV.
- Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración

Documentación adicional facilitada el día 14 de octubre de 2024

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Informe modelo de autorización presentación solicitud informe a ONE.
- Hojas de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
- Nueva versión del Plan de viabilidad Palau Altea
- Nueva versión de la propuesta de Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato

ANEXO II. ESCENARIO BASE ADMINISTRACIÓN

%	TOTAL		Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4
100,00%	2.170.314,85	Ingresos Previstos	530.716,20	538.468,91	546.453,33	554.676,41
50,24%	1.090.314,85	Ingresos Variables	260.716,20	268.468,91	276.453,33	284.676,41
49,76%	1.080.000,00	Ingresos Fijos	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00
100,00%	-2.089.476,83	Costes Previstos	-501.592,92	-515.190,96	-529.165,57	-543.527,38
62,15%	-1.298.692,13	Costes Variables	-310.329,92	-319.701,88	-329.356,88	-339.303,45
37,85%	-790.784,70	Costes Fijos	-191.263,00	-195.489,08	-199.808,69	-204.223,93
	80.838,03	Resultado operativo	29.123,28	23.277,95	17.287,76	11.149,03
	3,72%	Rentab. operativa	5,49%	4,32%	3,16%	2,01%
	72.726,24	Flujos de Caja descontados	27.694,26	21.049,59	14.865,75	9.116,64
		Flujos de Caja Acum. descontados	27.694,26	48.743,85	63.609,60	72.726,24

ANEXO III. ESCENARIO BASE AJUSTADO

%	TOTAL		Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4
100,00%	2.199.641,59	Ingresos Previstos	537.727,58	545.689,61	553.889,63	562.334,77
50,90%	1.119.641,59	Ingresos Variables	267.727,58	275.689,61	283.889,63	292.334,77
49,10%	1.080.000,00	Ingresos Fijos	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00
100,00%	-2.141.659,51	Costes Previstos	-514.112,86	-528.054,91	-542.383,18	-557.108,55
62,26%	-1.333.400,50	Costes Variables	-318.623,68	-328.246,12	-338.159,15	-348.371,55
37,74%	-808.259,01	Costes Fijos	-195.489,18	-199.808,80	-204.224,03	-208.737,00
	57.982,08	Resultado operativo	23.614,72	17.634,70	11.506,45	5.226,22
	2,64%	Rentabilidad operativa	4,39%	3,23%	2,08%	0,93%
	52.570,46	Flujos de Caja Descontados	22.455,99	15.946,55	9.894,40	4.273,52
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	22.455,99	38.402,54	48.296,94	52.570,46

ANEXO IV. PUNTO MUERTO SOBRE ESCENARIO AJUSTADO

1. Punto muerto por reducción de todos los ingresos variables

%	TOTAL		Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4
100,00%	2.140.009,28	Ingresos Previstos	523.468,36	531.006,33	538.769,62	546.764,97
49,53%	1.060.009,28	Ingresos Variables	253.468,36	261.006,33	268.769,62	276.764,97
50,47%	1.080.000,00	Ingresos Fijos	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00
100,00%	-2.141.659,51	Costes Previstos	-514.112,86	-528.054,91	-542.383,18	-557.108,55
62,26%	-1.333.400,50	Costes Variables	-318.623,68	-328.246,12	-338.159,15	-348.371,55
37,74%	-808.259,01	Costes Fijos	-195.489,18	-199.808,80	-204.224,03	-208.737,00
	-1.650,23	Resultado operativo	9.355,50	2.951,42	-3.613,56	-10.343,58
	-0,08%	Rentabilidad operativa	1,79%	0,56%	-0,67%	-1,89%
	0,00	Flujos de Caja Descontados	8.896,44	2.668,88	-3.107,31	-8.458,02
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	8.896,44	11.565,32	8.458,02	0,00

2. Punto muerto por reducción de venta de entradas

%	TOTAL		Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4
100,00%	2.140.007,62	Ingresos Previstos	523.477,70	531.009,38	538.766,06	546.754,47
49,53%	1.060.007,62	Ingresos Variables	253.477,70	261.009,38	268.766,06	276.754,47
50,47%	1.080.000,00	Ingresos Fijos	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00
100,00%	-2.141.659,51	Costes Previstos	-514.112,86	-528.054,91	-542.383,18	-557.108,55
62,26%	-1.333.400,50	Costes Variables	-318.623,68	-328.246,12	-338.159,15	-348.371,55
37,74%	-808.259,01	Costes Fijos	-195.489,18	-199.808,80	-204.224,03	-208.737,00
	-1.651,89	Resultado operativo	9.364,84	2.954,47	-3.617,12	-10.354,08
	-0,08%	Rentabilidad operativa	1,79%	0,56%	-0,67%	-1,89%
	0,00	Flujos de Caja Descontados	8.905,32	2.671,64	-3.110,36	-8.466,60
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	8.905,32	11.576,97	8.466,60	0,00