



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE LA CONCESION DEL SERVICIO DE EXPLOTACIÓN Y MEJORA DEL APARCAMIENTO DESCALZAS

06/2026

Información de Firmantes del Documento



MADRID

AQUILINO JUAN INIESTA LOPEZ - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 25/06/2026 13:36:15
CSV : C75XVIKKIQPHTSDL



ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	3
1.1	Introducción.....	3
1.2	Hipótesis generales y escenarios del estudio	4
2	CUENTA DE EXPLOTACIÓN DEL PROYECTO	5
2.1	Inversión y amortizaciones	5
2.1.1	Presupuesto de inversión	5
2.1.2	Calendario del proyecto.....	6
2.1.3	Amortización del inmovilizado.....	6
2.1.4	Reposiciones y actuaciones modificativas	7
2.2	Gastos de explotación.....	7
2.3	Estimación de ingresos	9
2.3.1	Demanda a rotación y abonos	10
2.3.2	Evolución de la demanda a rotación y abonos.....	12
2.3.3	Evolución de las tarifas de abonos y rotación	13
2.3.4	Otros ingresos	13
2.4	Resultados de la explotación.....	14
3	ESCENARIO SELECCIONADO.....	16
4	ESTUDIO DE SENSIBILIDAD.....	18
4.1	Escenario 20 años.....	19
4.2	Escenario 25 años.....	20
4.3	Escenario 30 años.....	21
5	ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS	22
5.1	Escenario 20 años.....	22
5.2	Escenario 25 años.....	26
5.3	Escenario 30 años.....	31



1 INTRODUCCIÓN

1.1 Introducción

El objetivo de este informe es evaluar la viabilidad del potencial contrato de concesión de obra pública para la construcción y posterior explotación del aparcamiento subterráneo situado en la Plaza de Las Descalzas, en Madrid.

Este estudio explora la viabilidad de un contrato de concesión de obra, en el que una futura sociedad concesionaria se haría cargo de la financiación, construcción y posterior explotación de la infraestructura, que comprenderá los siguientes activos:

- **Número total de plazas:** 295 plazas distribuidas en tres plantas subterráneas (S1, S2 y S3), según la siguiente tipología:
 - Plazas medianas: 73
 - Plazas grandes: 166
 - Plazas familiares/industrial ligero: 9
 - Plazas para recarga eléctrica medianas: 11
 - Plazas para recarga eléctrica grandes: 17
 - Plazas para PMR (personas con movilidad reducida) medianas: 7
 - Plazas para PMR recarga eléctrica medianas: 2
 - Plazas para motocicletas: 10
 - Zona de *car sharing*: a definir por el concesionario en el sótano -1
- **Abonos para residentes:** 50 plazas reservadas para abonos de residentes.

La distribución de las plazas responde a criterios de funcionalidad, accesibilidad y adaptación a las nuevas tendencias de movilidad, incluyendo la dotación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, plazas adaptadas para personas con movilidad reducida y espacios para motocicletas y *car sharing*.

La concesión objeto de estudio implica que la futura sociedad concesionaria asumirá la financiación, construcción, gestión y explotación del aparcamiento durante el periodo concesional que se determine, percibiendo los ingresos derivados de la explotación y asumiendo los riesgos operativos y de demanda asociados.

El análisis de viabilidad se realiza conforme a la normativa vigente, en particular la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, así como la normativa municipal aplicable en materia de movilidad, accesibilidad y sostenibilidad.

Este estudio aborda los siguientes aspectos fundamentales:

- Evaluación de la demanda y contexto urbano.
- Estimación de la estructura de ingresos y gastos.
- Análisis de la rentabilidad y sostenibilidad económica del proyecto.

En definitiva, este estudio tiene como objetivo proporcionar al Ayuntamiento de Madrid y a los potenciales licitadores una base sólida para la toma de decisiones respecto a la adjudicación y gestión de la concesión, garantizando la viabilidad y el interés público del proyecto.



1.2 Hipótesis generales y escenarios del estudio

Para la elaboración del estudio de viabilidad del aparcamiento subterráneo de la Plaza de Las Descalzas se han definido una serie de hipótesis y escenarios que enmarcan el análisis económico-financiero:

- Se han considerado tres escenarios temporales para la concesión, con duraciones de 20, 25 y 30 años. Para cada uno de ellos se calcula un canon inicial a abonar al Ayuntamiento en la fecha de firma del contrato, así como un canon anual a abonar al Ayuntamiento entre el segundo año y hasta la finalización del contrato, tomando como referencia una rentabilidad objetivo del 8% para el concesionario alineada con las condiciones habituales del sector.
- El modelo parte de una demanda base estimada a partir de los datos históricos de ocupación y recaudación, y se analiza la sensibilidad del proyecto ante posibles variaciones en dicha demanda, evaluando el impacto de incrementos o reducciones sobre la viabilidad económico-financiera.
- En todos los escenarios, la inversión inicial se amortiza a lo largo del periodo concesional correspondiente, de modo que al finalizar la concesión no queda ningún valor pendiente de recuperar.
- Se garantiza la existencia de abonos para residentes y se prevé la flexibilidad en la explotación de determinados espacios (como la zona de *car sharing* o las plazas de motocicletas), permitiendo su adaptación a las tendencias de movilidad y a las necesidades del entorno.
- En cuanto a la evolución de los costes, el estudio aplica un crecimiento anual del 1,00% a partir del 1 de enero de 2026, reflejando el incremento esperado de los gastos operativos del aparcamiento. Este crecimiento no constituye un mecanismo de indexación contractual, sino una hipótesis interna del modelo económico-financiero conforme a la Ley 2/2015 de Desindexación, que permite proyecciones internas siempre que no se vinculen automáticamente a índices generales como el IPC.
- Las tarifas de rotación y los precios de los abonos se actualizan mediante un incremento del 1,00% anual desde el 1 de enero de 2029, en coherencia con el sistema de revisión previsto por el Ayuntamiento de Madrid. Esta actualización no se basa en el IPC, sino en un crecimiento predefinido alineado con los criterios de la Ley de Desindexación, que exige que cualquier revisión de precios se realice mediante una fórmula específica aprobada, tal como aplica en el conjunto de aparcamientos en régimen de concesión.

Estas hipótesis permiten analizar la viabilidad del proyecto bajo diferentes horizontes temporales. A partir de este análisis comparado, en capítulos posteriores se determina el escenario concesional más adecuado en términos de equilibrio económico-financiero.



2 CUENTA DE EXPLOTACIÓN DEL PROYECTO

2.1 Inversión y amortizaciones

2.1.1 Presupuesto de inversión

El presupuesto de inversión inicial recoge todos los costes necesarios para la ejecución y puesta en marcha del aparcamiento subterráneo de la Plaza de Las Descalzas. Incluye tanto la obra civil como los gastos asociados a la tramitación, permisos e impuestos, así como los costes de la sociedad concesionaria durante la fase de construcción. El desglose es el siguiente:

Concepto	Importe (€)
Obra civil (estructuras)	4.138.984,34
Obra civil (instalaciones)	2.963.220,92
Total obra (sin IVA)	7.102.205,26
IVA (21%)	1.491.463,10
Total obra + IVA	8.593.668,37
Gastos sociedad concesionaria (construcción)	162.666,52
Impuestos y permisos (TPSU, Licencia, ICIO...)	283.491,43
ITP sobre canon capitalizado*	220.028,77
Total resto inversión inicial	666.186,72
CAPEX inicial (sin IVA)	7.768.391,98

Tabla 1. Inversión inicial

*El ITP es dependiente del escenario y se ha seleccionado el ITP relacionado con el escenario de 25 años

- **Obra civil:** Incluye el presupuesto de ejecución material de estructuras e instalaciones, incrementado con gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%).
- **IVA:** Se calcula al 21% sobre el total de obra, conforme a la normativa vigente. El IVA no se activa como parte del inmovilizado, pero se incluye como referencia fiscal.
- **Gastos de sociedad concesionaria durante construcción:** Recogen los costes de gestión, redacción de proyecto y otros gastos previos a la explotación, estimados en 100.000 €/año más la redacción del proyecto constructivo.
- **Impuestos y permisos:** Incluyen la tasa por prestación de servicios urbanísticos (1%), la licencia de obra y el ICIO (3,75% del coste de la obra).
- **ITP sobre canon capitalizado:** Se calcula aplicando el 4% sobre el canon capitalizado, en línea con la normativa de la Comunidad de Madrid.



	20 años	25 años	30 años
Canon inicial	2.964.000 €	4.104.000 €	5.002.500
Canon fijo años 2-N	156.000 €	171.000 €	172.500
TD	10%	10%	10%
Capitalización	1.186.298 €	1.396.719 €	1.469.325 €
ITP (4%)	166.012 €	220.029 €	258.873 €

Tabla 2. ITP por escenario

- **CAPEX inicial:** Es la suma de la obra (sin IVA) y los costes conexos capitalizables, y constituye la base para el cálculo de la amortización del inmovilizado.

2.1.2 Calendario del proyecto

La planificación temporal del proyecto se ha modelizado considerando tres posibles escenarios de duración de la concesión: 20, 25 y 30 años. En todos los casos, el primer año corresponde a la fase de construcción, tras la cual se inicia la explotación comercial del aparcamiento durante el periodo restante de la concesión.

A continuación, se resumen los hitos principales para cada escenario:

Escenario concesión	Inicio construcción	Fin construcción	Inicio explotación	Fin explotación	Duración explotación
20 años	01/01/2027	31/12/2027	01/01/2028	31/12/2046	19
25 años	01/01/2027	31/12/2027	01/01/2028	31/12/2051	24
30 años	01/01/2027	31/12/2027	01/01/2028	31/12/2056	29

Tabla 3. Calendario del proyecto por escenarios de concesión

De este modo, la fecha de inicio de la construcción y el arranque de la explotación comercial son comunes en los tres escenarios, variando únicamente la duración total de la concesión y, por tanto, la fecha final de explotación. Esta estructura permite comparar el impacto de distintos horizontes temporales sobre la viabilidad económico-financiera del proyecto y sobre la amortización de la inversión.

2.1.3 Amortización del inmovilizado

La inversión inicial activada en el inmovilizado, correspondiente a la suma de la obra civil (sin IVA) y los costes conexos capitalizables, se amortiza linealmente a lo largo del periodo de explotación de la concesión, en función del escenario temporal seleccionado.

El modelo considera una vida útil igual a la duración de la concesión en cada escenario, de modo que la inversión queda completamente amortizada al finalizar el periodo concesional. La amortización anual se calcula dividiendo el importe total activado entre el número de años de explotación.

Para el escenario base de 25 años de concesión (con 24 años de explotación tras la construcción), la amortización anual sería la siguiente:



Concepto	
CAPEX inicial (Sin IVA)	7.768.391,98 €
Años de explotación	24
Amortización anual	323.683,00 €

Tabla 4. Inversión y amortización anual

En los escenarios de 20 y 30 años, la amortización se ajusta proporcionalmente al número de años de explotación, garantizando que no quede ningún valor pendiente al finalizar la concesión.

2.1.4 Reposiciones y actuaciones modificativas

Durante el periodo de explotación, se ha previsto una partida anual destinada a reposiciones y actuaciones modificativas, con el objetivo de mantener el aparcamiento en condiciones óptimas de funcionamiento y seguridad. Esta partida cubre la renovación de equipamientos, pequeñas obras de mejora y la actualización de instalaciones conforme a las necesidades que puedan surgir a lo largo de la concesión.

La estimación base para esta partida es de 45 €/plaza/año, aplicada sobre el total de plazas del aparcamiento. El importe se actualiza anualmente conforme a la tasa de crecimiento prevista en el modelo (1% anual).

Concepto	Importe base (€)	Nº de plazas	Importe anual (€)
Reposiciones y actuaciones	45	295	13.275

Tabla 5. Estimación de reposiciones

Las reposiciones de equipos se han modelizado mediante una dotación anual constante por plaza, representativa del desgaste económico de los principales sistemas del aparcamiento. Este enfoque evita picos de inversión y no requiere la consideración de amortizaciones ni valores residuales.

2.2 Gastos de explotación

a) Desglose de partidas principales

Para la estimación de los gastos de explotación del aparcamiento, se ha realizado un desglose detallado por partidas, tomando como referencia tanto los datos históricos de aparcamientos municipales de Madrid como las hipótesis específicas del modelo financiero. A continuación, se presenta la distribución de los principales conceptos de gasto para un año tipo:

Concepto	€/plaza y año	Coste año 0 (€)	%
Personal	783	230.887	53,0%
Limpieza	40	11.800	2,7%



Reparaciones y mantenimiento	85	25.075	5,8%
Seguros y servicios bancarios	50	14.750	3,4%
Agua y electricidad	85	25.075	5,8%
Otros gastos (serv. Independientes + publicidad + otros)	40	11.800	2,7%
Tasas e impuestos	395	116.408	26,7%
Subtotal	1.478	435.795	100,0%
Gastos generales	44	13.074	
Total	1.522	448.869	

Tabla 6. Estimación de Gastos de explotación

b) Metodología de estimación y justificación

Personal: El dimensionamiento de la plantilla se ha realizado mediante un *benchmark* específico apoyado en cuatro estudios de viabilidad de aparcamientos municipales del Ayuntamiento de Madrid (ejercicios 2021–2025), así como de otros estudios de viabilidad elaborados por KPMG. El análisis se complementa con el VII Convenio Colectivo General del Sector de Aparcamientos y Garajes (BOE, mayo 2024), que fija la jornada anual en 1.800 horas/trabajador y establece los perfiles profesionales de referencia.

Los referentes procedentes de información pública más próximos a las características de Descalzas (295 plazas, operación 24 h, zona céntrica) son los siguientes:

- **Plaza Santo Domingo — Madrid (320 plazas, 24 h, 2021):** plantilla de 7,8 FTE, integrada por 1 encargado más operadores en turnos diurnos y nocturnos. El servicio de limpieza se encuentra externalizado con un precio por plaza de 29 €/plaza al año.
- **Fúcar + Plaza del Rey — Madrid (368 plazas, 24 h, 2025):** 5,35 FTE de auxiliares de aparcamiento, obtenidos directamente del cálculo por horas del estudio (8.760 h apertura / 1.800 h convenio × factor contingencias 1,10). El servicio de limpieza se encuentra externalizado con un precio por plaza de 40 €/plaza al año.
- **Plaza Colón — Madrid (578 plazas, 24 h, 2024):** 10 empleados subrogados (1 encargado + 9 agentes). El servicio de limpieza se encuentra externalizado con un precio por plaza de 40 €/plaza al año.
- **Marqués de Urquijo — Madrid (426 plazas, 24h, 2025):** 5 FTEs de agentes de aparcamiento. El servicio de limpieza se encuentra externalizado con un precio por plaza de 40 €/plaza al año.

Adicionalmente, el ejercicio de benchmark se ha apoyado en las referencias de otros 11 aparcamientos de características similares analizados recientemente por KPMG en Madrid, Barcelona y Valencia. Según los resultados arrojados por el



ejercicio de *benchmark* realizado, se considera razonable estimar el personal necesario para la explotación del parking en 6 FTEs.

La estimación se ha realizado aplicando la metodología de cálculo por horas utilizada en otros estudios de viabilidad: 8.760 h apertura / 1.800 h convenio = 4,86 FTE base; con un margen de contingencias del 10 % (considerada con motivo de la alta afluencia que se prevé para este aparcamiento en el periodo de navidad que cubre aproximadamente un 10% de los meses del año) lo que da un resultado de 5,35 FTE, y contrastando con los FTEs reales de los aparcamientos de capacidad similar, la plantilla óptima para Descalzas se estima en 6 agentes de aparcamiento.

Este personal cuenta con un coste empresa estimado basado en el personal subrogable del Ayuntamiento de: 42.501,07 €/año, 42.051,54 €/año, 38.884,80 €/año, 36.138,45 €/año, 36.071,10 €/año y 35.240,03 €/año, respectivamente.

Como consecuencia, el coste total de plantilla propia es coherente con los benchmarks de referencia, quedando un coste total anual de personal de 230.887 € y que se adopta como base del modelo financiero con una evolución anual del 1% conforme a la hipótesis de crecimiento de OPEX.

- **Reparaciones y mantenimiento:** Se estima 85 €/plaza/año (25.075 €/año), en línea con los *benchmarks* de aparcamientos municipales. Incluye mantenimiento preventivo y correctivo de instalaciones y sistemas.
- **Limpieza:** se considera un coste externalizado con un coste anual estimado por plaza y año, en base a los resultados del *benchmark* realizado, que arroja un ratio de 40 €/plaza/año para los 3 casos identificados de parkings con operación las 24h. El cálculo del coste del servicio anual de limpieza se estima por tanto en 11.800 €/año.
- **Seguros y servicios bancarios:** Incluye seguro multirriesgo, responsabilidad civil y comisiones bancarias, por 50 €/plaza/año (14.750 €/año).
- **Suministros (agua y electricidad):** Estimados en 85 €/plaza/año (25.075 €/año), considerando dotación de puntos de recarga eléctrica y experiencia en otros parkings.
- **Otros gastos:** Incluyen servicios independientes, publicidad y otros, por 40 €/plaza/año (11.800 €/año).
- **Tasas e impuestos:** Incluye el IBI, el IAE y la tasa de basuras, tomados de los recibos del ejercicio 2024 en los dos primeros casos y estimados para 2025 en el caso de la tasa de gestión de residuos. En concreto, el IBI asciende a 87.348,28 €/año, la tasa de basuras a 8.200,81 €/año, y el IAE a 20.858,67 €/año, totalizando 116.408 €/año. La tasa de vados se mantiene en 0 €/año al no aplicarse en este aparcamiento.
- **Gastos generales:** Corresponden a los gastos no considerados específicamente en los apartados anteriores, pero generados indirectamente para la gestión del aparcamiento, incluyendo, entre otros, los costes de gestión administrativa. Se han calculado aplicando un 3% sobre el total de gastos de explotación, resultando en 13.074 €/año.

2.3 Estimación de ingresos

Los ingresos que percibirá la sociedad concesionaria procederán de la explotación del aparcamiento, por los siguientes conceptos:

- Ingresos por rotación



- Abonos de residentes
- Ingresos por aparcamiento de motocicletas

Además, se contemplan ingresos complementarios por los siguientes conceptos:

- Publicidad y vending
- Recarga de vehículo eléctrico

2.3.1 Demanda a rotación y abonos

a) Ingresos a rotación de coches

La estimación de la demanda de rotación y de abonos se ha realizado a partir de los datos históricos de utilización del aparcamiento de Descalzas correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025, incluyendo información detallada de entradas de vehículos, recaudación, horas-plaza ocupadas y niveles de ocupación horaria.

Los principales parámetros de referencia utilizados son los siguientes:

- Ingresos de rotación por día y mes correspondientes al año 2025.
- Número de vehículos de rotación registrados en el año 2025.
- Recaudación media por vehículo conforme a las tarifas vigentes.
- Estancia media por vehículo según tarifas a rotación = 150 minutos.
- Ocupación real de las plazas del aparcamiento por hora, día y mes del año 2025.
- Elasticidad de la demanda sobre la variación de plazas en aparcamientos similares gestionados por el Ayuntamiento de Madrid.

Partiendo de estos parámetros, la estimación de los ingresos de rotación del aparcamiento se ha realizado considerando el impacto derivado de la reducción de plazas prevista en el proyecto, pasando de 400 plazas en situación actual a 235 plazas tras la actuación proyectada, lo que supone una disminución del 41,25% de la capacidad de rotación.

Dado que no se dispone de un estudio específico de prognosis de demanda para el aparcamiento objeto de análisis, se ha optado por adoptar un enfoque comparativo basado en la evidencia empírica observada en un aparcamiento gestionado por el Ayuntamiento de Madrid de características similares, en el que sí se han realizado estudios de prognosis de demanda equivalentes.

En particular, el caso comparable analizado presentaba una reducción de plazas de magnitud similar a la prevista en Descalzas (un 37% frente al 41% considerado en el presente estudio), asociada a una disminución de ingresos del 21%. Sobre esta base, y con un criterio prudente y coherente con la evidencia disponible, se ha adoptado para Descalzas una reducción de ingresos equivalente.

Con base en estos valores se ha realizado la extrapolación de la demanda futura, ajustándola al nuevo dimensionamiento del aparcamiento una vez completadas las obras, así como al límite de capacidad efectiva para plazas de rotación:



Mes	Recaudación 2025; 400 plazas de rotación (Sin IVA)	Recaudación 2025; 235 plazas de rotación (Sin IVA)
Enero	163.187,95	127.398
Febrero	127.146,75	99.261
Marzo	124.970,85	97.563
Abril	140.138,85	109.404
Mayo	136.402,75	106.487
Junio	129.813,90	101.343
Julio	147.625,00	115.248
Agosto	139.111,00	108.601
Septiembre	137.532,80	107.369
Octubre	148.159,55	115.666
Noviembre	167.290,60	130.601
Diciembre	251.880,10	196.638
Total año	1.813.260	1.415.580

Tabla 7. Ingresos del aparcamiento en 2025 y estimación de ingresos del nuevo aparcamiento

Tras el análisis de estos datos, y únicamente a efectos de estimación de ingresos prudente, se ha ajustado la ocupación futura descontando las plazas que dejarán de estar disponibles para rotación tras las obras. En particular, en el aparcamiento de Descalzas se consideran:

- Dotación del nuevo aparcamiento: 295 plazas totales.
- Plazas reservadas para residentes: 50.
- Plazas de rotación disponibles una vez aplicadas las restricciones de diseño y obra: 235 plazas.

Este ajuste implica que la ocupación actual debe recalcularse para reflejar la demanda real que puede acomodarse dentro de la capacidad disponible tras la ejecución de las obras.

Del análisis de la recaudación media por vehículo y la ocupación recalculada para la nueva dotación de plazas, se obtiene la previsión de entradas totales de vehículos para el primer año de explotación. En el aparcamiento de Descalzas se estima un volumen de aproximadamente 221.299 entradas anuales, acorde con la demanda proyectada.

Las tarifas a rotación consideradas desde el 1 de enero de 2026 son las siguientes:

TARIFA A ROTACIÓN 2026	€/minuto (Con IVA)	€/minuto (Sin IVA)
Primeros 30'	0,051300	0,042397
del minuto 31 al 90	0,046400	0,038347
del minuto 91 al 660	0,061500	0,050826
De 661 hasta máximo 24 h	39,350000	32,520661
Duración media (minutos)	Euros/veh	Euros/veh
Ingreso Medio Vehículo (2 horas)	6,168000	5,097521
Ingreso Medio Vehículo (2,5 horas)	8,013000	6,622314
Ingreso Medio (160 minutos)	8,628000	7,130579

Tabla 8. Tarifas aparcamiento públicos año 2026



Teniendo en cuenta el número de entradas estimadas y la estancia media, con las tarifas vigentes en el momento de inicio de la concesión, se estiman unos ingresos base de rotación de 1.465.509 €.

b) Ingresos a rotación de motocicletas

Además de la demanda de rotación de vehículos ligeros, el aparcamiento dispone de 10 plazas exclusivas para motocicletas, cuya explotación genera un flujo de ingresos específico. La estimación se ha realizado a partir de los datos base de ocupación del año 2024, aplicando las tarifas vigentes del Ayuntamiento de Madrid para aparcamiento de motocicletas y la estancia media observada de 150 minutos por vehículo.

Los parámetros de referencia utilizados son los siguientes:

- Número de plazas de motocicletas: 10
- Ingreso medio por motocicleta: 2,65 €/vehículo (sin IVA)
- Estancia media: 150 minutos
- Rotación estimada por día: 22,12 vehículos/día
- Ingresos anuales estimados (Año 1): 21.438 €

A partir de este punto de partida, los ingresos por motocicletas evolucionan de forma moderadamente creciente, en línea con la actualización anual de tarifas establecida para los aparcamientos públicos en régimen de concesión, manteniendo una tendencia ascendente coherente con las hipótesis de crecimiento contenidas en el modelo económico-financiero.

c) Ingresos por abonados

Los ingresos procedentes de los abonados residentes se han estimado considerando la existencia de 50 plazas reservadas a este colectivo. La tarifa de referencia utilizada es de 160 €/mes (con IVA), importe que se sitúa en línea con los *benchmarks* de aparcamientos municipales comparables en el distrito Centro y en otras concesiones de características similares. Este valor resulta representativo del rango de precios aplicado en la red municipal para abonos de residente.

Aplicando el tipo impositivo vigente, la tarifa sin IVA asciende a 132,23 €/mes, que es la utilizada en el modelo económico-financiero para la estimación de los ingresos recurrentes asociados a esta tipología de usuarios.

Dado el carácter estable y predecible de los abonos de residente, los ingresos derivados de este concepto presentan un comportamiento estructuralmente estable en el tiempo. Su crecimiento responde exclusivamente a la actualización anual de tarifas, conforme a la normativa aplicable a los aparcamientos públicos en concesión.

2.3.2 Evolución de la demanda a rotación y abonos

La evolución de la demanda del aparcamiento tras la finalización de las obras se ha proyectado conforme a las hipótesis incorporadas en el modelo económico-financiero, diferenciando entre el año de obra, el periodo de normalización inicial y la senda posterior de crecimiento estabilizado.

Durante el primer año, coincidente con la ejecución de la obra, la demanda se considera nula (0%), al no encontrarse el aparcamiento disponible para su uso. Finalizada la obra y reabierto el aparcamiento en su configuración definitiva, la demanda de rotación se sitúa en el 100% en el segundo año, recuperando de inmediato los niveles de utilización habituales asociados a su localización y a la intensidad de uso histórica.



Sobre este nivel inicial, el modelo incorpora un crecimiento del 1% anual entre los años 6 y 14 de la concesión, reflejando la progresiva consolidación de los patrones de movilidad y la estabilización del flujo de usuarios tras los primeros ejercicios de operación. A partir del año 15 y hasta el final del periodo concesional, la demanda se mantiene estable, aplicando una evolución nula (0%), en línea con un enfoque prudente para activos maduros de larga duración.

En el caso de los abonados residentes, la demanda presenta un comportamiento más gradual: tras el año de obra (0%), alcanza el 95% en el segundo año y se estabiliza en el 100% a partir del tercero, sin incorporar crecimientos posteriores. Este patrón refleja la naturaleza recurrente y estable del colectivo de residentes y su elevada fidelización.

La senda descrita proporciona una proyección realista y prudente, combinando una recuperación inmediata tras la reapertura con un crecimiento moderado acotado en el tiempo, garantizando la solidez de las estimaciones de ingresos a lo largo del periodo concesional.

2.3.3 Evolución de las tarifas de abonos y rotación

La evolución de las tarifas aplicables tanto a la rotación como a los abonos se ha modelizado de acuerdo con las actualizaciones anuales previstas en el marco tarifario municipal para los aparcamientos públicos en concesión. En el modelo económico-financiero, estas revisiones se incorporan mediante un índice de actualización del 1% anual, aplicado de forma homogénea a partir del inicio de la explotación y constante durante todo el horizonte concesional.

Para las tarifas de rotación, este ajuste anual permite reflejar las variaciones graduales en los precios por minuto según los tramos establecidos en la ordenanza, asegurando que las proyecciones económicas incorporen un comportamiento tarifario coherente con la evolución histórica y con las prácticas habituales en la red de aparcamientos municipales. El incremento es lineal, sin saltos ni modificaciones extraordinarias, de forma que las tarifas mantienen un crecimiento suave y predecible durante toda la vida del contrato.

En el caso de los abonos de residente, la tarifa base considerada asciende a 160 €/mes (con IVA), importe derivado del análisis de *benchmarks* de aparcamientos comparables en el distrito Centro y otras localizaciones municipales de características similares. Este precio se traslada al modelo sin IVA, resultando en un valor de 132,23 €/mes, que constituye la referencia económica utilizada para la estimación de ingresos recurrentes. Al igual que en la rotación, el modelo contempla una actualización anual del 1% aplicable de manera uniforme a lo largo de toda la concesión, proporcionando una evolución tarifaria estable y coherente con las políticas de revisión periódica del Ayuntamiento.

El enfoque adoptado garantiza una proyección tarifaria conservadora y consistente, que evita escenarios de incremento excesivo y mantiene una relación equilibrada entre la evolución de precios y los niveles de demanda previstos en el modelo.

2.3.4 Otros ingresos

a) Ingresos por publicidad y vending

El modelo económico-financiero incorpora una partida de ingresos procedentes de publicidad y servicios de vending, asociada a la instalación de soportes estáticos y máquinas de autoservicio en las zonas comunes del aparcamiento. El importe anual considerado asciende a 4.500 €, valor fijado de acuerdo con referencias de mercado para aparcamientos de titularidad municipal con características similares. Este nivel de ingresos presenta un comportamiento estable y se actualiza anualmente conforme al índice general de revisión aplicado al conjunto de la concesión.



b) Ingresos por recarga de vehículos eléctricos

El aparcamiento cuenta con una dotación total de 30 puntos de recarga (13 de carga rápida a 22 kW y 17 de carga semirrápida a 15 kW) que permiten generar ingresos adicionales derivados del suministro a usuarios de vehículos eléctricos. El modelo aplica un margen de 0,10 €/kWh sobre la energía suministrada, en línea con prácticas habituales en aparcamientos en concesión.

La previsión de uso se ha construido sobre un escenario prudente, basado en referencias de proyectos comparables y en la evolución esperada de la penetración del vehículo eléctrico. A estos efectos, se considera como hipótesis de madurez operativa un nivel de 3 sesiones por cargador y día, alcanzado en el año 15 de la concesión. Hasta dicho momento, el modelo aplica una senda progresiva de utilización, definida como porcentaje de esa capacidad objetivo y apoyada en experiencias previas de despliegue de infraestructura de recarga en aparcamientos.

Sesiones por cargador y día		
Año 1	14,00%	0,42
Año 2	16,00%	0,48
Año 1	18,00%	0,54
Año 2	20,00%	0,6
Año 1	24,00%	0,72
Año 2	28,00%	0,84
Año 1	32,00%	0,96
Año 2	36,00%	1,08
Año 1	40,00%	1,2
Año 2	50,00%	1,5
Año 1	60,00%	1,8
Año 2	70,00%	2,1
Año 1	80,00%	2,4
Año 2	90,00%	2,7
Año 15 y posteriores	100,00%	3,0

Tabla 9. Sesiones por cargador y día

A partir de esta hipótesis, el cálculo del ingreso por recarga eléctrica combina:

- Número de puntos de recarga instalados
- Número de sesiones diarias estimadas
- Consumo medio de energía por sesión según la potencia de los equipos
- Margen económico por kWh.

2.4 Resultados de la explotación

Durante el periodo de explotación, el aparcamiento de Descalzas presenta una evolución económica equilibrada y alineada con las referencias de gestión municipal.

En el año tipo, los ingresos de explotación anuales ascienden a aproximadamente 1,6 millones de euros, cifra que permite cubrir holgadamente los gastos operativos y el canon anual, y obtener un margen de explotación positivo.

El gasto de explotación, que incluye personal, mantenimiento, limpieza, suministros, seguros, tasas e impuestos, se sitúa en torno a 460 mil euros anuales, lo que representa un 29% sobre los ingresos. Esta estructura de costes es coherente con la observada en otros aparcamientos municipales de referencia.



El canon inicial en el escenario de 25 años asciende a 4.104.000 euros y el canon anual (años 2-25) a 171.000 euros, equivalente a un 11% de los ingresos, en línea con las condiciones habituales en concesiones similares.

El resultado bruto de explotación (EBITDA) se sitúa en el entorno de los 931 mil euros, lo que supone un margen del 59% sobre los ingresos, reflejando una gestión eficiente y una estructura de costes ajustada.

Tras considerar la amortización del inmovilizado, el resultado de explotación (EBIT) alcanza los 607 mil euros, y el beneficio neto, una vez deducido el impuesto de sociedades, se sitúa en torno a los 607 mil euros anuales, lo que representa un margen neto del 39%.

La evolución prevista de los resultados mantiene esta estructura a lo largo de la concesión, con un crecimiento moderado de ingresos y gastos conforme a la actualización prevista en el modelo (1% anual).

En resumen, el aparcamiento de Descalzas garantiza la sostenibilidad económica del servicio, permite atender los compromisos con el Ayuntamiento y genera una rentabilidad adecuada para el concesionario, en línea con los estándares del sector y las experiencias previas en la red de aparcamientos municipales.

Con las hipótesis de partida y para los tres escenarios temporales analizados (20, 25 y 30 años), se ha calculado el canon anual que permitiría alcanzar una TIR antes de impuestos del 8%. Este canon constituye el mínimo necesario para garantizar la viabilidad económico-financiera del proyecto, si bien el importe final estará sujeto a la oferta al alza que realicen los licitadores en el proceso de adjudicación.

A continuación, se resumen los resultados obtenidos para cada escenario:

Escenario concesión	Canon (€)		TIR antes de impuestos	TIR después de impuestos	Payback ¹
	Inicial	Año 2-N			
20 años	2.964.000	156.000	8,0%	6,7%	16 años
25 años	4.104.000	171.000	8,0%	6,8%	18 años
30 años	5.002.500	172.500	8,0%	6,8%	20 años

Tabla 10. Propuesta de canon y rentabilidades

¹ El *payback* se corresponde con el primer año en el que el flujo de caja acumulado del proyecto pasa a ser positivo.



3 ESCENARIO SELECCIONADO

De acuerdo con el análisis desarrollado en los capítulos anteriores, el escenario seleccionado corresponde a una concesión de 25 años, con inicio de la explotación tras el periodo de construcción y con un canon anual calculado para alcanzar una TIR antes de impuestos del 8%, que constituye la rentabilidad mínima requerida para garantizar la viabilidad económico-financiera del proyecto.

En este escenario, el canon inicial que puede asumir el concesionario asciende a 4.104.000 € y el canon anual a 171.000 € al año, importe que permite cumplir con las condiciones de rentabilidad objetivo a partir de la demanda base y de las hipótesis de ingresos y costes consideradas en el modelo.

Este escenario es el más adecuado desde el punto de vista económico y contractual, ya que cumple con el artículo 29.6 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), según el cual la duración de la concesión no podrá exceder del tiempo razonable para recuperar la inversión realizada junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos del contrato.

La duración de 25 años permite además equilibrar adecuadamente el esfuerzo inversor, la magnitud del canon, la evolución de la demanda y la estabilidad del flujo de caja del concesionario.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, el valor estimado del contrato se ha calculado tomando como referencia el importe neto de la cifra de negocios que, según las estimaciones del órgano de contratación, generará la empresa concesionaria durante la totalidad del período concesional. A estos efectos, el valor estimado se ha determinado a partir de la previsión de los ingresos de explotación expuestos en el presente informe, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido y sin deducción de los costes de inversión, explotación, financiación ni del canon concesional a satisfacer a la Administración.

ESCENARIO SELECCIONADO 25 AÑOS	
Duración de la concesión	25 años
TIR del proyecto después de impuestos	6,8%
TIR del proyecto antes de impuestos	8,0%
Canon inicial	4.104.000 €
Canon anual	171.000 €
Plazas a rotación totales	235
Plazas rotación con recarga eléctrica	30
Plazas de motocicletas	10
Plazas abonados residentes	50
Plazas totales	295
Inversión Obra (sin IVA)	7.102.205 €

16



Información de Firmantes del Documento



MADRID

AQUILINO JUAN INIESTA LOPEZ - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 25/06/2026 13:36:15
CSV : C75XVIKIQPHTSDL



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE LA CONCESION DEL
SERVICIO DE EXPLOTACIÓN Y MEJORA DEL APARCAMIENTO DESCALZAS

ITP y otros gastos iniciales	803.991 €
Reinversión (a lo largo de la concesión)	368.949 €
Inversión Total	8.275.145 €
Valor estimado del contrato (25 años)	46.474.833 €
Valor estimado del contrato (25 años + prórroga de 2 años)	51.039.785 €

Tabla 11. Escenario de 25 años

El escenario de 25 años ofrece un equilibrio adecuado entre la inversión inicial, los ingresos previstos, el nivel de canon asumible y el riesgo operacional. Permite recuperar la inversión con una TIR antes de impuestos del 8%, asegurando al mismo tiempo un canon estable para el Ayuntamiento y una explotación económicamente sostenible para el concesionario. Por ello, se considera el escenario óptimo para la licitación del aparcamiento de la Plaza de Las Descalzas.

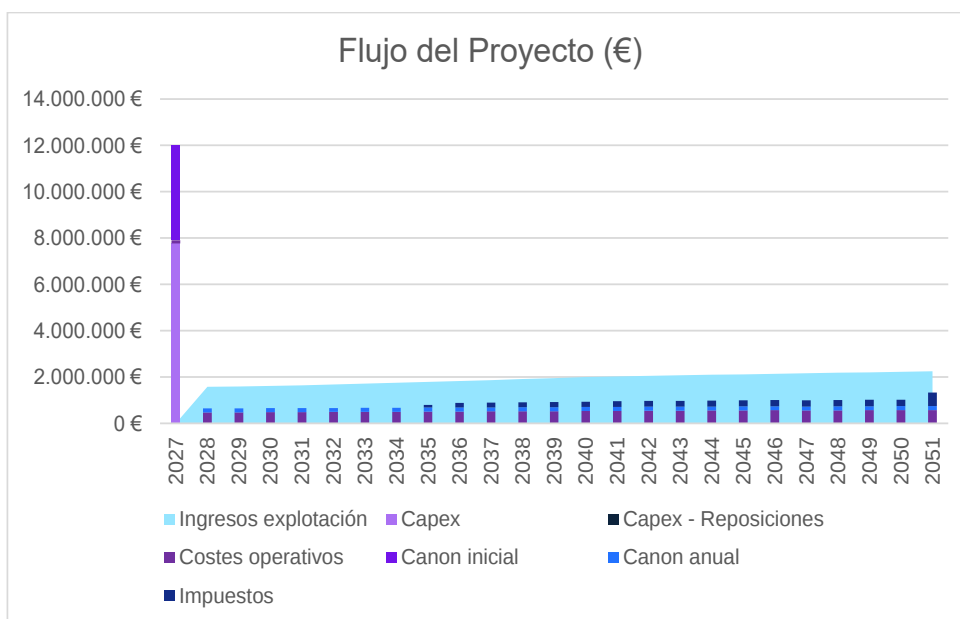


Gráfico 1. Flujos estimados del Proyecto. Escenario de 25 años



4 ESTUDIO DE SENSIBILIDAD

Para evaluar la solidez económico-financiera del proyecto, se ha realizado un estudio de sensibilidad sobre la demanda de rotación y abonados, analizando cómo varían los resultados cuando esta se desvía un $\pm 5\%$ respecto a la demanda base. Manteniendo constantes el resto de las hipótesis del modelo, se observa el efecto de estos cambios sobre la TIR antes y después de impuestos, así como sobre el periodo de recuperación de la inversión (*payback*).

Este análisis permite determinar la capacidad del proyecto para absorber fluctuaciones razonables en los niveles de utilización del aparcamiento y comprobar si, bajo escenarios más favorables o conservadores, la concesión mantiene valores de rentabilidad adecuados y un plazo de recuperación compatible con la duración del contrato.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos para cada uno de los tres escenarios temporales considerados.



4.1 Escenario 20 años

Escenario concesión	Canon inicial (€)	Canon anual (€) años 2-20
20 años	2.964.000	156.000

Tabla 12. Canon del escenario a 20 años

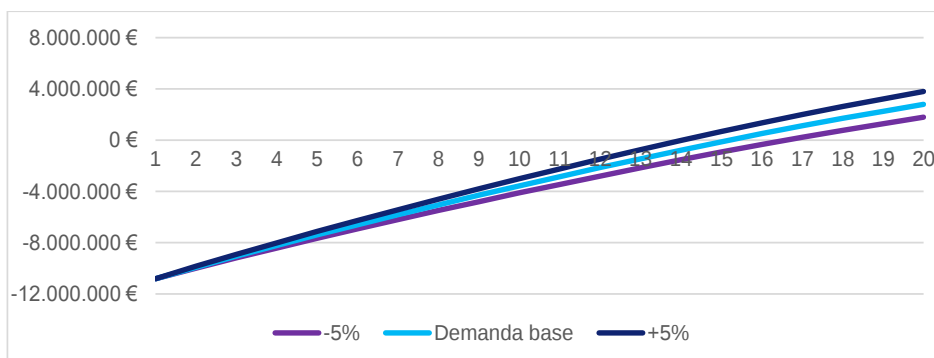


Gráfico 2. Evolución del cash-flow acumulado según escenarios de demanda (Escenario 20 años)

TIR (antes de impuestos)	TIR	Variación	Sensibilidad ²
-5% Demanda	7,0%	-12,0%	-0,19
Demanda Base	8,0%		
+5% Demanda	8,9%	11,6%	0,19

Tabla 13. Sensibilidad de la TIR antes de impuestos ante variaciones de demanda (Escenario 20 años)

TIR (después de impuestos)	TIR	Variación	Sensibilidad
-5% Demanda	5,8%	-12,5%	-0,17
Demanda Base	6,7%		
+5% Demanda	7,5%	12,2%	0,16

Tabla 14. Sensibilidad de la TIR después de impuestos ante variaciones de demanda (Escenario 20 años)

Payback	
-5% Demanda	17 años
Demanda Base	16 años
+5% Demanda	15 años

Tabla 15. Payback del proyecto según escenarios de demanda (Escenario 20 años)

² La sensibilidad indica el cambio de la TIR por cada 1% de variación en la demanda, obteniéndose al dividir la diferencia de TIR entre el $\pm 5\%$ de cambio analizado.



4.2 Escenario 25 años

Escenario concesión	Canon inicial (€)	Canon anual (€) años 2-25
25 años	4.104.000	171.000

Tabla 16. Canon del escenario a 25 años

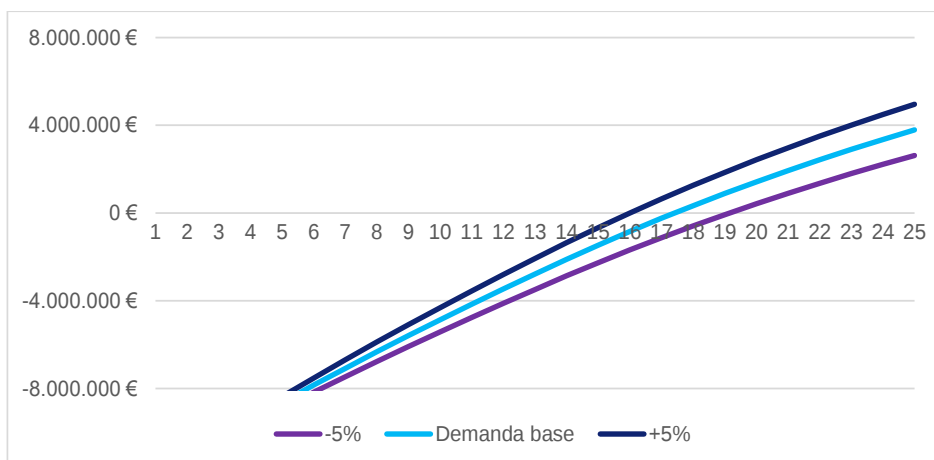


Gráfico 3. Evolución del cash-flow acumulado según escenarios de demanda (Escenario 25 años)

TIR (antes de impuestos)	TIR	Variación	Sensibilidad
-5% Demanda	7,2%	-10,3%	-0,16
Demanda Base	8,0%		
+5% Demanda	8,8%	9,9%	0,16

Tabla 17. Sensibilidad de la TIR antes de impuestos ante variaciones de demanda (Escenario 25 años)

TIR (después de impuestos)	TIR	Variación	Sensibilidad
-5% Demanda	6,0%	-10,7%	-0,14
Demanda Base	6,8%		
+5% Demanda	7,5%	10,4%	0,14

Tabla 18. Sensibilidad de la TIR después de impuestos ante variaciones de demanda (Escenario 25 años)

Payback	
-5% Demanda	20 años
Demanda Base	18 años
+5% Demanda	16 años

Tabla 19. Payback del proyecto según escenarios de demanda (Escenario 25 años)



4.3 Escenario 30 años

Escenario concesión	Canon inicial (€)	Canon anual (€) años 2-30
30 años	5.002.500	172.500

Tabla 20. Canon del escenario a 30 años

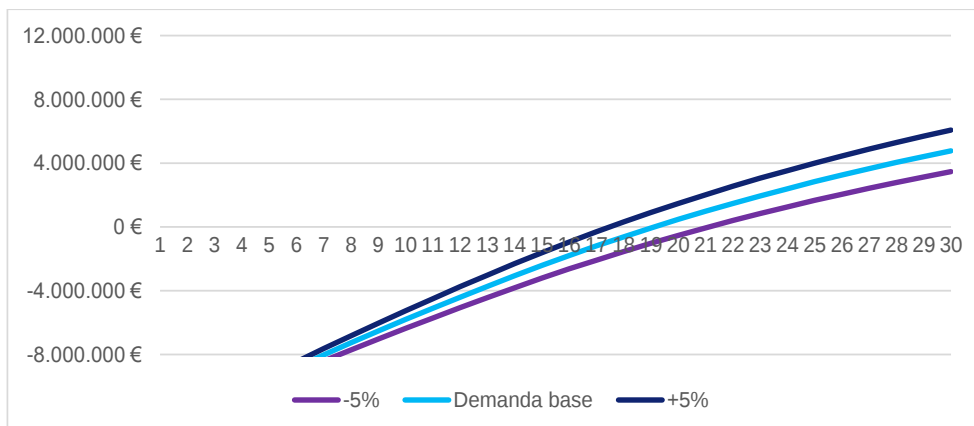


Gráfico 4. Evolución del cash-flow acumulado según escenarios de demanda (Escenario 30 años)

TIR (antes de impuestos)	TIR	Variación	Sensibilidad
-5% Demanda	7,3%	-9,0%	-0,14
Demanda Base	8,0%		
+5% Demanda	8,7%	8,9%	0,14

Tabla 21. Sensibilidad de la TIR antes de impuestos ante variaciones de demanda (Escenario 30 años)

TIR (después de impuestos)	TIR	Variación	Sensibilidad
-5% Demanda	6,2%	-9,4%	-0,13
Demanda Base	6,8%		
+5% Demanda	7,5%	9,1%	0,12

Tabla 22. Sensibilidad de la TIR después de impuestos ante variaciones de demanda (Escenario 30 años)

Payback	
-5% Demanda	22 años
Demanda Base	20 años
+5% Demanda	18 años

Tabla 23. Payback del proyecto según escenarios de demanda (Escenario 30 años)



5 ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS

5.1 Escenario 20 años

Flujo de Caja		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Explotación	€	-	1.575.943	1.596.903	1.614.182	1.646.745	1.681.394	1.716.557	1.752.477	1.789.105	1.826.569
Gastos Explotación	€	(137.804)	(460.114)	(464.716)	(469.363)	(474.056)	(478.810)	(483.598)	(488.434)	(493.318)	(498.265)
Impuesto de sociedades	€	-	-	-	-	-	-	-	(110.750)	(171.876)	(179.776)
Flujo de caja operativo	€	(137.804)	1.115.828	1.132.188	1.144.819	1.172.689	1.202.584	1.232.959	1.153.292	1.123.911	1.148.528
Capex - Infraestructura	€	(7.102.205)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Resto inversión inicial	€	(612.170)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	-	(13.677)	(13.814)	(13.952)	(14.092)	(14.233)	(14.375)	(14.519)	(14.664)	(14.811)
Canon inicial	€	(2.964.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	€	-	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)
Flujo de caja de inversión	€	(10.816.179)	946.151	962.374	974.867	1.002.597	1.032.351	1.062.584	982.773	953.246	977.717
Inyección capital propio	€	10.816.179	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	€	-	946.151	962.374	974.867	1.002.597	1.032.351	1.062.584	982.773	953.246	977.717
Dividendos	€	-	-	-	-	-	-	(332.251)	(515.628)	(539.327)	(563.604)
Flujo de caja después de dividendos	€	-	946.151	962.374	974.867	1.002.597	1.032.351	730.333	467.145	413.919	414.112
Liquidación	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de caja en el periodo	€	-	946.151	962.374	974.867	1.002.597	1.032.351	730.333	467.145	413.919	414.112

Flujo de Caja		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Explotación	€	1.868.806	1.911.942	1.955.929	2.000.904	2.028.153	2.055.814	2.076.372	2.097.262	2.118.165	2.139.347
Gastos Explotación	€	(503.248)	(508.280)	(513.363)	(518.511)	(523.696)	(528.933)	(534.222)	(539.579)	(544.975)	(550.425)
Impuesto de sociedades	€	(187.868)	(197.145)	(206.633)	(216.322)	(226.240)	(231.718)	(237.285)	(241.063)	(244.906)	(501.378)
Flujo de caja operativo	€	1.177.690	1.206.517	1.235.933	1.266.072	1.278.217	1.295.164	1.304.865	1.316.620	1.328.284	1.087.544
Capex - Infraestructura	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Resto inversión inicial	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	(14.959)	(15.109)	(15.260)	(15.413)	(15.567)	(15.723)	(15.880)	(16.039)	(16.200)	(16.362)
Canon inicial	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	€	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)
Flujo de caja de inversión	€	1.006.731	1.035.408	1.064.673	1.094.659	1.106.650	1.123.441	1.132.985	1.144.581	1.156.085	915.183
Inyección capital propio	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE LA CONCESION DEL SERVICIO DE EXPLOTACIÓN Y MEJORA DEL APARCAMIENTO DESCALZAS

Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	€	1.006.731	1.035.408	1.064.673	1.094.659	1.106.650	1.123.441	1.132.985	1.144.581	1.156.085	915.183
Dividendos	€	(591.434)	(619.900)	(648.965)	(678.721)	(695.153)	(711.854)	(723.188)	(734.718)	(746.228)	(757.905)
Flujo de caja después de dividendos	€	415.296	415.508	415.708	415.938	411.497	411.587	409.798	409.863	409.857	157.277
Liquidación	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.816.179)
Flujo de caja en el periodo	€	415.296	415.508	415.708	415.938	411.497	411.587	409.798	409.863	409.857	(10.658.902)



Información de Firmantes del Documento



MADRID

AQUILINO JUAN INIESTA LOPEZ - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 25/06/2026 13:36:15
CSV : C75XVIKKIQPHTSDL



Pérdidas y Ganancias		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ingresos Explotación	EUR	-	1.575.943	1.596.903	1.614.182	1.646.745	1.681.394	1.716.557	1.752.477	1.789.105	1.826.569
Gastos Explotación	EUR	(137.804)	(460.114)	(464.716)	(469.363)	(474.056)	(478.810)	(483.598)	(488.434)	(493.318)	(498.265)
Reposiciones y Actuaciones modificativas	EUR	-	(13.677)	(13.814)	(13.952)	(14.092)	(14.233)	(14.375)	(14.519)	(14.664)	(14.811)
Canon inicial	EUR	(2.964.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	EUR	-	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)
EBITDA	EUR	(3.101.804)	946.151	962.374	974.867	1.002.597	1.032.351	1.062.584	1.093.524	1.125.122	1.157.492
Amortización del inmovilizado	EUR	-	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)
EBIT	EUR	(3.101.804)	540.131	556.354	568.847	596.578	626.331	656.564	687.504	719.103	751.473
Tasa del impuesto sobre sociedades	EUR	-	-	-	-	-	-	(110.750)	(171.876)	(179.776)	(187.868)
Beneficios después de impuestos	EUR	(3.101.804)	540.131	556.354	568.847	596.578	626.331	545.814	515.628	539.327	563.604
Beneficio retenido b/f	EUR	-	(3.101.804)	(2.561.673)	(2.005.319)	(1.436.471)	(839.894)	(213.563)	-	-	-
Dividendos a pagar	EUR	-	-	-	-	-	-	(332.251)	(515.628)	(539.327)	(563.604)
Beneficio neto en el período	EUR	(3.101.804)	540.131	556.354	568.847	596.578	626.331	545.814	515.628	539.327	563.604
Beneficio retenido c/f	EUR	(3.101.804)	(2.561.673)	(2.005.319)	(1.436.471)	(839.894)	(213.563)	-	-	-	-

Pérdidas y Ganancias		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Ingresos Explotación	EUR	1.868.806	1.911.942	1.955.929	2.000.904	2.028.153	2.055.814	2.076.372	2.097.262	2.118.165	2.139.347
Gastos Explotación	EUR	(503.248)	(508.280)	(513.363)	(518.511)	(523.696)	(528.933)	(534.222)	(539.579)	(544.975)	(550.425)
Reposiciones y Actuaciones modificativas	EUR	(14.959)	(15.109)	(15.260)	(15.413)	(15.567)	(15.723)	(15.880)	(16.039)	(16.200)	(16.362)
Canon inicial	EUR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	EUR	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)	(156.000)
EBITDA	EUR	1.194.599	1.232.553	1.271.306	1.310.980	1.332.890	1.355.158	1.370.270	1.385.643	1.400.990	1.416.560
Amortización del inmovilizado	EUR	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)	(406.020)
EBIT	EUR	788.579	826.533	865.286	904.961	926.870	949.139	964.250	979.624	994.971	1.010.541
Tasa del impuesto sobre sociedades	EUR	(197.145)	(206.633)	(216.322)	(226.240)	(231.718)	(237.285)	(241.063)	(244.906)	(248.743)	(252.635)
Beneficios después de impuestos	EUR	591.434	619.900	648.965	678.721	695.153	711.854	723.188	734.718	746.228	757.905
Beneficio retenido b/f	EUR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a pagar	EUR	(591.434)	(619.900)	(648.965)	(678.721)	(695.153)	(711.854)	(723.188)	(734.718)	(746.228)	(757.905)
Beneficio neto en el período	EUR	591.434	619.900	648.965	678.721	695.153	711.854	723.188	734.718	746.228	757.905
Beneficio retenido c/f	EUR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE LA CONCESION DEL SERVICIO DE EXPLOTACIÓN Y MEJORA DEL APARCAMIENTO DESCALZAS

Balance de situación											
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Caja	€	-	946.151	1.908.525	2.883.392	3.885.989	4.918.340	5.648.673	6.115.818	6.529.738	6.943.850
Edificios	€	7.714.375	7.308.355	6.902.336	6.496.316	6.090.296	5.684.276	5.278.257	4.872.237	4.466.217	4.060.197
Construcción en progreso	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO	€	7.714.375	8.254.506	8.810.860	9.379.708	9.976.285	10.602.617	10.926.930	10.988.055	10.995.955	11.004.047
Dividendos a pagar	€	-	-	-	-	-	-	(332.251)	(515.628)	(539.327)	(563.604)
Impuestos a pagar	€	-	-	-	-	-	-	110.750	171.876	179.776	187.868
TOTAL PASIVO	€	-	-	-	-	-	-	(221.501)	(343.752)	(359.551)	(375.736)
Capital Propio	€	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179
Beneficio retenido	€	-	(3.101.804)	(2.561.673)	(2.005.319)	(1.436.471)	(839.894)	(213.563)	-	-	-
Resultado del ejercicio	€	(3.101.804)	540.131	556.354	568.847	596.578	626.331	545.814	515.628	539.327	563.604
TOTAL PATRIMONIO NETO	€	7.714.375	8.254.506	8.810.860	9.379.708	9.976.285	10.602.617	11.148.430	11.331.807	11.355.506	11.379.784

Balance de situación											
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Caja	€	7.359.146	7.774.655	8.190.363	8.606.301	9.017.798	9.429.385	9.839.183	10.249.046	10.658.902	-
Edificios	€	3.654.178	3.248.158	2.842.138	2.436.118	2.030.099	1.624.079	1.218.059	812.039	406.020	-
Construcción en progreso	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO	€	11.013.324	11.022.812	11.032.501	11.042.419	11.047.897	11.053.464	11.057.242	11.061.085	11.064.922	-
Dividendos a pagar	€	(591.434)	(619.900)	(648.965)	(678.721)	(695.153)	(711.854)	(723.188)	(734.718)	(746.228)	(757.905)
Impuestos a pagar	€	197.145	206.633	216.322	226.240	231.718	237.285	241.063	244.906	248.743	-
TOTAL PASIVO	€	(394.290)	(413.267)	(432.643)	(452.480)	(463.435)	(474.569)	(482.125)	(489.812)	(497.485)	(757.905)
Capital Propio	€	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179	10.816.179	-
Beneficio retenido	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	€	591.434	619.900	648.965	678.721	695.153	711.854	723.188	734.718	746.228	757.905
TOTAL PATRIMONIO NETO	€	11.407.614	11.436.079	11.465.144	11.494.900	11.511.332	11.528.033	11.539.367	11.550.897	11.562.407	757.905



Información de Firmantes del Documento



MADRID

AQUILINO JUAN INIESTA LOPEZ - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 25/06/2026 13:36:15
CSV : C75XVIKIQPHTSDL



5.2 Escenario 25 años

Flujo de Caja		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Ingresos Explotación	€	-	1.575.943	1.596.903	1.614.182	1.646.745	1.681.394	1.716.557	1.752.477	1.789.105	1.826.569	1.868.806
Gastos Explotación	€	(137.804)	(460.114)	(464.716)	(469.363)	(474.056)	(478.810)	(483.598)	(488.434)	(493.318)	(498.265)	(503.248)
Impuesto de sociedades	€	-	-	-	-	-	-	-	-	(115.466)	(196.610)	(204.702)
Flujo de caja operativo	€	(137.804)	1.115.828	1.132.188	1.144.819	1.172.689	1.202.584	1.232.959	1.264.043	1.180.321	1.131.694	1.160.856
Capex - Infraestructura	€	(7.102.205)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Resto inversión inicial	€	(666.187)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	-	(13.677)	(13.814)	(13.952)	(14.092)	(14.233)	(14.375)	(14.519)	(14.664)	(14.811)	(14.959)
Canon inicial	€	(4.104.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	€	-	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)
Flujo de caja de inversión	€	(12.010.196)	931.151	947.374	959.867	987.597	1.017.351	1.047.584	1.078.524	994.657	945.882	974.897
Inyección capital propio	€	12.010.196	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	€	-	931.151	947.374	959.867	987.597	1.017.351	1.047.584	1.078.524	994.657	945.882	974.897
Dividendos	€	-	-	-	-	-	-	-	(346.397)	(589.829)	(614.107)	(641.937)
Flujo de caja después de dividendos	€	-	931.151	947.374	959.867	987.597	1.017.351	1.047.584	732.127	404.827	331.775	332.960
Liquidación	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de caja en el periodo	€	-	931.151	947.374	959.867	987.597	1.017.351	1.047.584	732.127	404.827	331.775	332.960

Información de Firmantes del Documento



MADRID

AQUILINO JUAN INIESTA LOPEZ - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 25/06/2026 13:36:15
CSV : C75XVIKIQPHTSDL



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE LA CONCESION DEL SERVICIO DE EXPLOTACIÓN Y MEJORA DEL APARCAMIENTO DESCALZAS

Flujo de Caja		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Ingresos Explotación	€	1.911.942	1.955.929	2.000.904	2.028.153	2.055.814	2.076.372	2.097.262	2.118.165	2.139.347	2.160.740	2.182.479
Gastos Explotación	€	(508.280)	(513.363)	(518.511)	(523.696)	(528.933)	(534.222)	(539.579)	(544.975)	(550.425)	(555.929)	(561.504)
Impuesto de sociedades	€	(213.979)	(223.467)	(233.156)	(243.074)	(248.552)	(254.119)	(257.897)	(261.740)	(265.577)	(269.469)	(273.401)
Flujo de caja operativo	€	1.189.683	1.219.099	1.249.238	1.261.383	1.278.330	1.288.031	1.299.786	1.311.450	1.323.345	1.335.342	1.347.574
Capex - Infraestructura	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Resto inversión inicial	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	(15.109)	(15.260)	(15.413)	(15.567)	(15.723)	(15.880)	(16.039)	(16.200)	(16.362)	(16.525)	(16.691)
Canon inicial	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	€	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)
Flujo de caja de inversión	€	1.003.574	1.032.839	1.062.825	1.074.816	1.091.607	1.101.151	1.112.747	1.124.250	1.135.983	1.147.817	1.159.883
Inyección capital propio	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	€	1.003.574	1.032.839	1.062.825	1.074.816	1.091.607	1.101.151	1.112.747	1.124.250	1.135.983	1.147.817	1.159.883
Dividendos	€	(670.402)	(699.467)	(729.223)	(745.655)	(762.357)	(773.690)	(785.220)	(796.731)	(808.408)	(820.202)	(832.201)
Flujo de caja después de dividendos	€	333.171	333.371	333.602	329.160	329.250	327.461	327.526	327.520	327.575	327.614	327.683
Liquidación	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de caja en el periodo	€	333.171	333.371	333.602	329.160	329.250	327.461	327.526	327.520	327.575	327.614	327.683

Flujo de Caja		2049	2050	2051
Ingresos Explotación	€	2.204.231	2.226.274	2.248.536
Gastos Explotación	€	(567.119)	(572.790)	(578.518)
Impuesto de sociedades	€	(277.400)	(281.393)	(574.978)
Flujo de caja operativo	€	1.359.712	1.372.091	1.095.040
Capex - Infraestructura	€	-	-	-
Capex - Resto inversión inicial	€	-	-	-
Capex - Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	(16.858)	(17.027)	(17.197)
Canon inicial	€	-	-	-
Canon anual	€	(171.000)	(171.000)	(171.000)
Flujo de caja de inversión	€	1.171.854	1.184.064	906.844
Inyección capital propio	€	-	-	-
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	€	1.171.854	1.184.064	906.844
Dividendos	€	(844.179)	(856.331)	(868.604)
Flujo de caja después de dividendos	€	327.676	327.734	38.239
Liquidación	€	-	-	(12.010.196)
Flujo de caja en el periodo	€	327.676	327.734	(11.971.957)



Pérdidas y Ganancias		2027	2028	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Ingresos Explotación	€	-	1.575.943	1.596.903	1.614.182	1.646.745	1.681.394	1.716.557	1.752.477	1.789.105
Gastos Explotación	€	(137.804)	(460.114)	(464.716)	(469.363)	(474.056)	(478.810)	(483.598)	(488.434)	(493.318)
Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	-	(13.677)	(13.814)	(13.952)	(14.092)	(14.233)	(14.375)	(14.519)	(14.664)
Canon inicial	€	(4.104.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	€	-	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)
EBITDA	€	(4.241.804)	931.151	947.374	959.867	987.597	1.017.351	1.047.584	1.078.524	1.110.122
Amortización del inmovilizado	€	-	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)
EBIT	€	(4.241.804)	607.468	623.691	636.184	663.914	693.668	723.901	754.841	786.439
Tasa del impuesto sobre sociedades	€	-	-	-	-	-	-	-	(115.466)	(196.610)
Beneficios después de impuestos	€	(4.241.804)	607.468	623.691	636.184	663.914	693.668	723.901	639.375	589.829
Beneficio retenido b/f	€	-	(4.241.804)	(3.634.336)	(3.010.645)	(2.374.461)	(1.710.547)	(1.016.879)	(292.978)	-
Dividendos a pagar	€	-	-	-	-	-	-	-	(346.397)	(589.829)
Beneficio neto en el período	€	(4.241.804)	607.468	623.691	636.184	663.914	693.668	723.901	639.375	589.829
Beneficio retenido c/f	€	(4.241.804)	(3.634.336)	(3.010.645)	(2.374.461)	(1.710.547)	(1.016.879)	(292.978)	-	-

Pérdidas y Ganancias		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Ingresos Explotación	€	1.911.942	1.955.929	2.000.904	2.028.153	2.055.814	2.076.372	2.097.262	2.118.165	2.139.347	2.160.740	2.182.479
Gastos Explotación	€	(508.280)	(513.363)	(518.511)	(523.696)	(528.933)	(534.222)	(539.579)	(544.975)	(550.425)	(555.929)	(561.504)
Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	(15.109)	(15.260)	(15.413)	(15.567)	(15.723)	(15.880)	(16.039)	(16.200)	(16.362)	(16.525)	(16.691)
Canon inicial	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	€	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)	(171.000)
EBITDA	€	1.217.553	1.256.306	1.295.980	1.317.890	1.340.158	1.355.270	1.370.643	1.385.990	1.401.560	1.417.286	1.433.284
Amortización del inmovilizado	€	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)	(323.683)
EBIT	€	893.870	932.623	972.297	994.207	1.016.475	1.031.587	1.046.960	1.062.307	1.077.877	1.093.603	1.109.601
Tasa del impuesto sobre sociedades	€	(223.467)	(233.156)	(243.074)	(248.552)	(254.119)	(257.897)	(261.740)	(265.577)	(269.469)	(273.401)	(277.400)
Beneficios después de impuestos	€	670.402	699.467	729.223	745.655	762.357	773.690	785.220	796.731	808.408	820.202	832.201
Beneficio retenido b/f	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a pagar	€	(670.402)	(699.467)	(729.223)	(745.655)	(762.357)	(773.690)	(785.220)	(796.731)	(808.408)	(820.202)	(832.201)
Beneficio neto en el período	€	670.402	699.467	729.223	745.655	762.357	773.690	785.220	796.731	808.408	820.202	832.201
Beneficio retenido c/f	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Pérdidas y Ganancias				
		2049	2050	2051
Ingresos Explotación	€	2.204.231	2.226.274	2.248.536
Gastos Explotación	€	(567.119)	(572.790)	(578.518)
Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	(16.858)	(17.027)	(17.197)
Canon inicial	€	-	-	-
Canon anual	€	(171.000)	(171.000)	(171.000)
EBITDA	€	1.449.255	1.465.457	1.481.822
Amortización del inmovilizado	€	(323.683)	(323.683)	(323.683)
EBIT	€	1.125.572	1.141.774	1.158.139
Tasa del impuesto sobre sociedades	€	(281.393)	(285.444)	(289.535)
Beneficios después de impuestos	€	844.179	856.331	868.604
Beneficio retenido b/f	€	-	-	-
Dividendos a pagar	€	(844.179)	(856.331)	(868.604)
Beneficio neto en el período	€	844.179	856.331	868.604
Beneficio retenido c/f	€	-	-	-



Información de Firmantes del Documento



MADRID

AQUILINO JUAN INIESTA LOPEZ - SUBDIRECTOR GENERAL
 URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 25/06/2026 13:36:15
 CSV : C75XVIKIQPHTSDL



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE LA CONCESION DEL SERVICIO DE EXPLOTACIÓN Y MEJORA DEL APARCAMIENTO DESCALZAS

Balance de situación												
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Caja	€	-	931.151	1.878.525	2.838.392	3.825.989	4.843.340	5.890.924	6.623.051	7.027.878	7.359.653	7.692.613
Edificios	€	7.768.392	7.444.709	7.121.026	6.797.343	6.473.660	6.149.977	5.826.294	5.502.611	5.178.928	4.855.245	4.531.562
Construcción en progreso	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO	€	7.768.392	8.375.860	8.999.551	9.635.735	10.299.649	10.993.317	11.717.218	12.125.662	12.206.806	12.214.898	12.224.175
Dividendos a pagar	€	-	-	-	-	-	-	(346.397)	(589.829)	(614.107)	(641.937)	
Impuestos a pagar	€	-	-	-	-	-	-	-	115.466	196.610	204.702	213.979
TOTAL PASIVO	€	-	-	-	-	-	-	(230.931)	(393.220)	(409.405)	(427.958)	
Capital Propio	€	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196
Beneficio retenido	€	-	(4.241.804)	(3.634.336)	(3.010.645)	(2.374.461)	(1.710.547)	(1.016.879)	(292.978)	-	-	-
Resultado del ejercicio	€	(4.241.804)	607.468	623.691	636.184	663.914	693.668	723.901	639.375	589.829	614.107	641.937
TOTAL PATRIMONIO NETO	€	7.768.392	8.375.860	8.999.551	9.635.735	10.299.649	10.993.317	11.717.218	12.356.593	12.600.026	12.624.303	12.652.133

Balance de situación												
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Caja	€	8.025.785	8.359.156	8.692.757	9.021.918	9.351.168	9.678.629	10.006.155	10.333.675	10.661.250	10.988.865	11.316.547
Edificios	€	4.207.879	3.884.196	3.560.513	3.236.830	2.913.147	2.589.464	2.265.781	1.942.098	1.618.415	1.294.732	971.049
Construcción en progreso	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO	€	12.233.664	12.243.352	12.253.270	12.258.748	12.264.315	12.268.093	12.271.936	12.275.773	12.279.665	12.283.597	12.287.596
Dividendos a pagar	€	(670.402)	(699.467)	(729.223)	(745.655)	(762.357)	(773.690)	(785.220)	(796.731)	(808.408)	(820.202)	(832.201)
Impuestos a pagar	€	223.467	233.156	243.074	248.552	254.119	257.897	261.740	265.577	269.469	273.401	277.400
TOTAL PASIVO	€	(446.935)	(466.312)	(486.149)	(497.103)	(508.238)	(515.793)	(523.480)	(531.154)	(538.939)	(546.801)	(554.801)
Capital Propio	€	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196	12.010.196
Beneficio retenido	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	€	670.402	699.467	729.223	745.655	762.357	773.690	785.220	796.731	808.408	820.202	832.201
TOTAL PATRIMONIO NETO	€	12.680.598	12.709.663	12.739.419	12.755.851	12.772.553	12.783.886	12.795.416	12.806.927	12.818.604	12.830.398	12.842.397

Balance de situación				
		2049	2050	2051
Caja	€	11.644.223	11.971.957	-
Edificios	€	647.366	323.683	-
Construcción en progreso	€	-	-	-
TOTAL ACTIVO	€	12.291.589	12.295.640	-
Dividendos a pagar	€	(844.179)	(856.331)	(868.604)
Impuestos a pagar	€	281.393	285.444	-
TOTAL PASIVO	€	(562.786)	(570.887)	(868.604)
Capital Propio	€	12.010.196	12.010.196	-
Beneficio retenido	€	-	-	-
Resultado del ejercicio	€	844.179	856.331	868.604
TOTAL PATRIMONIO NETO	€	12.854.375	12.866.527	868.604



5.3 Escenario 30 años

Flujo de Caja		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Ingresos Explotación	€	-	1.575.943	1.596.903	1.614.182	1.646.745	1.681.394	1.716.557	1.752.477	1.789.105	1.826.569	1.868.806
Gastos Explotación	€	(137.804)	(460.114)	(464.716)	(469.363)	(474.056)	(478.810)	(483.598)	(488.434)	(493.318)	(498.265)	(503.248)
Impuesto de sociedades	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(193.386)	(217.944)
Flujo de caja operativo	€	(137.804)	1.115.828	1.132.188	1.144.819	1.172.689	1.202.584	1.232.959	1.264.043	1.295.787	1.134.917	1.147.614
Capex - Infraestructura	€	(7.102.205)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Resto inversión inicial	€	(705.031)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	-	(13.677)	(13.814)	(13.952)	(14.092)	(14.233)	(14.375)	(14.519)	(14.664)	(14.811)	(14.959)
Canon inicial	€	(5.002.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	€	-	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)
Flujo de caja de inversión	€	(12.947.540)	929.651	945.874	958.367	986.097	1.015.851	1.046.084	1.077.024	1.108.622	947.606	960.155
Inyección capital propio	€	12.947.540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	€	-	929.651	945.874	958.367	986.097	1.015.851	1.046.084	1.077.024	1.108.622	947.606	960.155
Dividendos	€	-	-	-	-	-	-	-	-	(580.159)	(653.833)	(681.663)
Flujo de caja después de dividendos	€	-	929.651	945.874	958.367	986.097	1.015.851	1.046.084	1.077.024	528.463	293.773	278.492
Liquidación	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de caja en el periodo	€	-	929.651	945.874	958.367	986.097	1.015.851	1.046.084	1.077.024	528.463	293.773	278.492

Flujo de Caja		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Ingresos Explotación	€	1.911.942	1.955.929	2.000.904	2.028.153	2.055.814	2.076.372	2.097.262	2.118.165	2.139.347	2.160.740	2.182.479
Gastos Explotación	€	(508.280)	(513.363)	(518.511)	(523.696)	(528.933)	(534.222)	(539.579)	(544.975)	(550.425)	(555.929)	(561.504)
Impuesto de sociedades	€	(227.221)	(236.709)	(246.398)	(256.316)	(261.794)	(267.361)	(271.139)	(274.982)	(278.819)	(282.711)	(286.643)
Flujo de caja operativo	€	1.176.441	1.205.857	1.235.996	1.248.141	1.265.088	1.274.789	1.286.544	1.298.208	1.310.103	1.322.100	1.334.332
Capex - Infraestructura	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Resto inversión inicial	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	(15.109)	(15.260)	(15.413)	(15.567)	(15.723)	(15.880)	(16.039)	(16.200)	(16.362)	(16.525)	(16.691)
Canon inicial	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	€	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)
Flujo de caja de inversión	€	988.832	1.018.097	1.048.083	1.060.074	1.076.865	1.086.409	1.098.005	1.109.508	1.121.241	1.133.075	1.145.141
Inyección capital propio	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	€	988.832	1.018.097	1.048.083	1.060.074	1.076.865	1.086.409	1.098.005	1.109.508	1.121.241	1.133.075	1.145.141
Dividendos	€	(710.128)	(739.193)	(768.949)	(785.381)	(802.082)	(813.416)	(824.946)	(836.457)	(848.134)	(859.928)	(871.927)
Flujo de caja después de dividendos	€	278.704	278.903	279.134	274.692	274.782	272.993	273.058	273.052	273.108	273.146	273.215
Liquidación	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de caja en el periodo	€	282.367	282.554	282.773	277.808	277.869	277.914	277.989	277.988	278.051	278.098	278.176



Flujo de Caja		2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Explotación	€	2.204.231	2.226.274	2.248.536	2.271.158	2.293.795	2.316.732	2.339.900	2.363.441
Gastos Explotación	€	(567.119)	(572.790)	(578.518)	(584.319)	(590.162)	(596.064)	(602.024)	(608.061)
Impuesto de sociedades	€	(290.642)	(294.635)	(298.686)	(302.777)	(306.939)	(311.094)	(315.309)	(643.464)
Flujo de caja operativo	€	1.346.470	1.358.849	1.371.333	1.384.063	1.396.694	1.409.575	1.422.567	1.111.916
Capex - Infraestructura	€	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Resto inversión inicial	€	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	(16.858)	(17.027)	(17.197)	(17.369)	(17.543)	(17.718)	(17.896)	(18.075)
Canon inicial	€	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	€	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)
Flujo de caja de inversión	€	1.157.112	1.169.322	1.181.636	1.194.193	1.206.651	1.219.357	1.232.171	921.341
Inyección capital propio	€	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	€	1.157.112	1.169.322	1.181.636	1.194.193	1.206.651	1.219.357	1.232.171	921.341
Dividendos	€	(883.905)	(896.057)	(908.330)	(920.816)	(933.281)	(945.926)	(958.699)	(971.692)
Flujo de caja después de dividendos	€	273.208	273.266	273.306	273.377	273.370	273.430	273.472	(50.351)
Liquidación	€	-	-	-	-	-	-	-	(12.947.540)
Flujo de caja en el periodo	€	273.208	273.266	273.306	273.377	273.370	273.430	273.472	(12.997.891)

Información de Firmantes del Documento



MADRID

AQUILINO JUAN INIESTA LOPEZ - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 25/06/2026 13:36:15
CSV : C75XVIKIQPHTSDL



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE LA CONCESION DEL SERVICIO DE EXPLOTACIÓN Y MEJORA DEL APARCAMIENTO DESCALZAS

Pérdidas y Ganancias												
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Ingresos Explotación	€	-	1.575.943	1.596.903	1.614.182	1.646.745	1.681.394	1.716.557	1.752.477	1.789.105	1.826.569	1.868.806
Gastos Explotación	€	(137.804)	(460.114)	(464.716)	(469.363)	(474.056)	(478.810)	(483.598)	(488.434)	(493.318)	(498.265)	(503.248)
Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	-	(13.677)	(13.814)	(13.952)	(14.092)	(14.233)	(14.375)	(14.519)	(14.664)	(14.811)	(14.959)
Canon inicial	€	(5.002.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	€	-	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)
EBITDA	€	(5.140.304)	929.651	945.874	958.367	986.097	1.015.851	1.046.084	1.077.024	1.108.622	1.140.992	1.178.099
Amortización del inmovilizado	€	-	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)
EBIT	€	(5.140.304)	660.436	676.659	689.152	716.882	746.636	776.869	807.809	839.407	871.777	908.884
Tasa del impuesto sobre sociedades	€	-	-	-	-	-	-	-	-	(193.386)	(217.944)	(227.221)
Beneficios después de impuestos	€	(5.140.304)	660.436	676.659	689.152	716.882	746.636	776.869	807.809	646.021	653.833	681.663
Beneficio retenido b/f	€	-	(5.140.304)	(4.479.868)	(3.803.209)	(3.114.057)	(2.397.175)	(1.650.539)	(873.670)	(65.862)	-	-
Dividendos a pagar	€	-	-	-	-	-	-	-	-	(580.159)	(653.833)	(681.663)
Beneficio neto en el período	€	(5.140.304)	660.436	676.659	689.152	716.882	746.636	776.869	807.809	646.021	653.833	681.663
Beneficio retenido c/f	€	(5.140.304)	(4.479.868)	(3.803.209)	(3.114.057)	(2.397.175)	(1.650.539)	(873.670)	(65.862)	-	-	-

Pérdidas y Ganancias												
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Ingresos Explotación	€	1.911.942	1.955.929	2.000.904	2.028.153	2.055.814	2.076.372	2.097.262	2.118.165	2.139.347	2.160.740	2.182.479
Gastos Explotación	€	(508.280)	(513.363)	(518.511)	(523.696)	(528.933)	(534.222)	(539.579)	(544.975)	(550.425)	(555.929)	(561.504)
Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	(15.109)	(15.260)	(15.413)	(15.567)	(15.723)	(15.880)	(16.039)	(16.200)	(16.362)	(16.525)	(16.691)
Canon inicial	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	€	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)
EBITDA	€	1.216.053	1.254.806	1.294.480	1.316.390	1.338.658	1.353.770	1.369.143	1.384.490	1.400.060	1.415.786	1.431.784
Amortización del inmovilizado	€	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)
EBIT	€	946.838	985.591	1.025.265	1.047.175	1.069.443	1.084.555	1.099.928	1.115.275	1.130.845	1.146.571	1.162.569
Tasa del impuesto sobre sociedades	€	(236.709)	(246.398)	(256.316)	(261.794)	(267.361)	(271.139)	(274.982)	(278.819)	(282.711)	(286.643)	(290.642)
Beneficios después de impuestos	€	710.128	739.193	768.949	785.381	802.082	813.416	824.946	836.457	848.134	859.928	871.927
Beneficio retenido b/f	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a pagar	€	(710.128)	(739.193)	(768.949)	(785.381)	(802.082)	(813.416)	(824.946)	(836.457)	(848.134)	(859.928)	(871.927)
Beneficio neto en el período	€	710.128	739.193	768.949	785.381	802.082	813.416	824.946	836.457	848.134	859.928	871.927
Beneficio retenido c/f	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Información de Firmantes del Documento



MADRID

AQUILINO JUAN INIESTA LOPEZ - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 25/06/2026 13:36:15
CSV : C75XVIKIQPHTSDL



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE LA CONCESION DEL SERVICIO DE EXPLOTACIÓN Y MEJORA DEL APARCAMIENTO DESCALZAS

Pérdidas y Ganancias		2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Ingresos Explotación	€	2.204.231	2.226.274	2.248.536	2.271.158	2.293.795	2.316.732	2.339.900	2.363.441
Gastos Explotación	€	(567.119)	(572.790)	(578.518)	(584.319)	(590.162)	(596.064)	(602.024)	(608.061)
Reposiciones y Actuaciones modificativas	€	(16.858)	(17.027)	(17.197)	(17.369)	(17.543)	(17.718)	(17.896)	(18.075)
Canon inicial	€	-	-	-	-	-	-	-	-
Canon anual	€	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)	(172.500)
EBITDA	€	1.447.755	1.463.957	1.480.322	1.496.970	1.513.589	1.530.450	1.547.480	1.564.804
Amortización del inmovilizado	€	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)	(269.215)
EBIT	€	1.178.540	1.194.742	1.211.107	1.227.755	1.244.374	1.261.235	1.278.265	1.295.589
Tasa del impuesto sobre sociedades	€	(294.635)	(298.686)	(302.777)	(306.939)	(311.094)	(315.309)	(319.566)	(323.897)
Beneficios después de impuestos	€	883.905	896.057	908.330	920.816	933.281	945.926	958.699	971.692
Beneficio retenido b/f	€	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a pagar	€	(883.905)	(896.057)	(908.330)	(920.816)	(933.281)	(945.926)	(958.699)	(971.692)
Beneficio neto en el período	€	883.905	896.057	908.330	920.816	933.281	945.926	958.699	971.692
Beneficio retenido c/f	€	-	-	-	-	-	-	-	-



Información de Firmantes del Documento



MADRID

AQUILINO JUAN INIESTA LOPEZ - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 25/06/2026 13:36:15
CSV : C75XVIKIQPHTSDL



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE LA CONCESION DEL SERVICIO DE EXPLOTACIÓN Y MEJORA DEL APARCAMIENTO DESCALZAS

Balance de situación												
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Caja	€	-	929.651	1.875.525	2.833.892	3.819.989	4.835.840	5.881.924	6.958.948	7.487.411	7.781.184	8.059.675
Edificios	€	7.807.236	7.538.021	7.268.806	6.999.591	6.730.376	6.461.161	6.191.946	5.922.731	5.653.516	5.384.301	5.115.086
Construcción en progreso	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO	€	7.807.236	8.467.672	9.144.331	9.833.483	10.550.365	11.297.001	12.073.870	12.881.679	13.140.927	13.165.485	13.174.761
Dividendos a pagar	€	-	-	-	-	-	-	-	-	(580.159)	(653.833)	(681.663)
Impuestos a pagar	€	-	-	-	-	-	-	-	-	193.386	217.944	227.221
TOTAL PASIVO	€	-	-	-	-	-	-	-	-	(386.773)	(435.889)	(454.442)
Capital Propio	€	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540
Beneficio retenido	€	-	(5.140.304)	(4.479.868)	(3.803.209)	(3.114.057)	(2.397.175)	(1.650.539)	(873.670)	(65.862)	-	-
Resultado del ejercicio	€	(5.140.304)	660.436	676.659	689.152	716.882	746.636	776.869	807.809	646.021	653.833	681.663
TOTAL PATRIMONIO NETO	€	7.807.236	8.467.672	9.144.331	9.833.483	10.550.365	11.297.001	12.073.870	12.881.679	13.527.700	13.601.373	13.629.203

Balance de situación												
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Caja	€	8.338.379	8.617.282	8.896.416	9.171.108	9.445.891	9.718.883	9.991.942	10.264.994	10.538.101	10.811.248	11.084.462
Edificios	€	4.845.871	4.576.656	4.307.441	4.038.226	3.769.011	3.499.796	3.230.580	2.961.365	2.692.150	2.422.935	2.153.720
Construcción en progreso	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO	€	13.184.250	13.193.938	13.203.857	13.209.334	13.214.901	13.218.679	13.222.522	13.226.359	13.230.252	13.234.183	13.238.183
Dividendos a pagar	€	(710.128)	(739.193)	(768.949)	(785.381)	(802.082)	(813.416)	(824.946)	(836.457)	(848.134)	(859.928)	(871.927)
Impuestos a pagar	€	236.709	246.398	256.316	261.794	267.361	271.139	274.982	278.819	282.711	286.643	290.642
TOTAL PASIVO	€	(473.419)	(492.796)	(512.633)	(523.587)	(534.722)	(542.277)	(549.964)	(557.638)	(565.423)	(573.285)	(581.284)
Capital Propio	€	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540
Beneficio retenido	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	€	710.128	739.193	768.949	785.381	802.082	813.416	824.946	836.457	848.134	859.928	871.927
TOTAL PATRIMONIO NETO	€	13.657.669	13.686.734	13.716.489	13.732.921	13.749.623	13.760.956	13.772.487	13.783.997	13.795.674	13.807.468	13.819.467

Balance de situación									
		2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Caja	€	11.357.670	11.630.936	11.904.242	12.177.619	12.450.989	12.724.419	12.997.891	-
Edificios	€	1.884.505	1.615.290	1.346.075	1.076.860	807.645	538.430	269.215	-
Construcción en progreso	€	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO	€	13.242.175	13.246.226	13.250.317	13.254.479	13.258.634	13.262.849	13.267.106	-
Dividendos a pagar	€	(883.905)	(896.057)	(908.330)	(920.816)	(933.281)	(945.926)	(958.699)	(971.692)
Impuestos a pagar	€	294.635	298.686	302.777	306.939	311.094	315.309	319.566	-
TOTAL PASIVO	€	(589.270)	(597.371)	(605.553)	(613.877)	(622.187)	(630.618)	(639.132)	(971.692)
Capital Propio	€	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	12.947.540	-
Beneficio retenido	€	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	€	883.905	896.057	908.330	920.816	933.281	945.926	958.699	971.692
TOTAL PATRIMONIO NETO	€	13.831.445	13.843.597	13.855.870	13.868.356	13.880.821	13.893.467	13.906.239	971.692





Información de Firmantes del Documento

AQUILINO JUAN INIESTA LOPEZ - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 25/06/2026 13:36:15
CSV : C75XVIKKIQPHTSDL

