

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

Diciembre de 2024

Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



DIRECCIÓN TÉCNICA

Área de medio ambiente y movilidad
Dirección General de Planificación e Infraestructuras de Movilidad
Subdirección General de Aparcamientos

EQUIPO REDACTOR

Desarrollo, Organización y Movilidad, DOYMO S.A.
c. Diputación, 238, 2º 5ª
08007 Barcelona

Juan Luis Argelich Casals
Ingeniero Industrial.

Manuel Aromir Puig
Ingeniero Industrial

SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD

DOYMO S.A.

Empresa certificada :

ISO-9001:2015 ISO-14001:2015



Verificación del
Proyecto

2024



Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



ÍNDICE

1.- PRESENTACIÓN.....	4
2.- PLANTEAMIENTO Y CONTENIDO.....	5
3. CUENTA DE EXPLOTACIÓN DEL PROYECTO.....	6
3.1. Inversión y periodos de amortización.....	6
3.2. Gastos de explotación.....	8
3.3. Estimación de los Ingresos.....	9
3.4. Resultados de la explotación.....	13
4. ESCENARIO SELECCIONADO	15
5. ESTUDIO DE SENSIBILIDADES.....	16

Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



1. PRESENTACIÓN.

La finalización en fecha 31-12-2025 de la concesión del aparcamiento público de Plaza Colón motiva la realización del presente estudio económico que, a partir de la demanda, de la inversión prevista y de los criterios de rentabilidad ajustados al mercado, formula una propuesta de nuevo canon de concesión a partir de unos plazos predeterminados de concesión que permita recuperar la inversión.

Para la realización de este estudio se parte de los siguientes datos.

- El aparcamiento, **cuenta actualmente con 612 plazas** de rotación
- Se ha realizado una inspección del estado actual en que se encuentra el aparcamiento con objeto de valorar las reformas que deban realizarse. **El mismo requiere de reparaciones tanto estructurales como de instalaciones. El coste de adecuación asciende a un presupuesto de ejecución por contrato de 6.278.472,86 € (PEC), estimándose en 12 meses el periodo de tiempo para su reforma.**
- La inversión que se realizará en el aparcamiento para adecuarse a las normativas de seguridad contra incendios y de accesibilidad **disminuye la dotación actual de plazas que quedará reducida a un total de 578 plazas** (570 plazas de coche y 8 plazas de moto).
- La fecha estimada del inicio de la concesión y de las obras es en enero de 2026. El estudio económico se realiza por años naturales, estimando por tanto el inicio de la concesión y de las obras en enero 2026 (año 1).

El actual explotador del aparcamiento ha facilitado los datos de utilización a rotación del último año completo, año 2023, que se han utilizado para valorar los ingresos por este concepto.

El estudio que se presenta evalúa la viabilidad económica del proyecto, por lo que, inicialmente, se considera un 100% de recursos propios de la empresa adjudicataria para hacer frente a la inversión inicial, sin previsión de gastos financieros.

En la siguiente tabla se incluyen las hipótesis de partida del modelo económico.

HIPÓTESIS DE PARTIDA	
TIR del proyecto antes de impuestos	8,00%
Inicio concesión	Enero 2025
IPC, Año 1º y sucesivos	1,00%
Número de plazas	578
PEC Inversión Obras Civil e Instalaciones (€ sin IVA)	6.278.472,86 €
Duración Plazo Ejecución Obras	12 meses

Tabla 2. Hipótesis de partida.

Además, se considera que el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) es una inversión, a amortizar en los años de concesión y función del canon aportado.

Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



En el marco definido anteriormente se han analizado 3 posibles escenarios temporales de explotación, a 20, 25 y 30 años con objeto de valorar el canon a aportar al Ayuntamiento, en cada uno de ellos, a partir de establecer una rentabilidad mínima, antes de impuestos, del orden del 8,00%.

En los 3 escenarios temporales se plantea el Canon Obtenido Distribuido de la siguiente forma

- 50% del Canon a pagar al inicio de la concesión. Canon Inicial en el Año 1. (Año 2026)
- 50% mediante Canon Anual desde el Año 2 (Año 2027)

2. PLANTEAMIENTO Y CONTENIDO.

Se han analizado 3 escenarios temporales, a 20, 25 y 30 años, calculándose para cada uno de ellos el canon a aportar al Ayuntamiento, estableciendo como hipótesis de partida que el explotador obtenga una rentabilidad mínima del orden del 8,00%, antes de impuestos, para la demanda base.

Una vez establecido el canon, se evalúa la sensibilidad a la demanda, considerando una horquilla de más/menos un 5% de la demanda base, con objeto de garantizar la viabilidad económica del mismo.

En cada uno de los escenarios se ha considerado que no quedará ninguna partida pendiente de amortizar. En este sentido, la inversión se amortizará según el escenario temporal considerado.

En paralelo para cada escenario se ha considerado una partida de reinversión a mitad del periodo de concesión, equivalente a un 1% de la inversión inicial por cada 10 años de concesión. Esta reinversión se considera amortizada en el tiempo restante hasta la finalización de la concesión.

En todos los escenarios temporales se garantiza la existencia de abonos de residentes para vehículos con una dotación de 150 plazas.

El proyecto contempla 8 plazas de motos, cuyo espacio el concesionario podrá comercializar libremente incluso para otros usos similares, espacio de renting de patinetes, bicicletas, motos eléctricas, etc.

En la nueva concesión se prevé la siguiente distribución de usos para las 578 plazas disponibles en el aparcamiento.

APARCAMIENTO PLAZA COLÓN	Nº Plazas
DISTRIBUCIÓN USOS TRAS INVERSIÓN	
Plazas Rotación	364
Plazas Rotación VMR	14
Plazas Rotación Eléctricos	38
Plazas Rotación Eléctricos VMR	4
Plazas Rotación Motos	8
TOTAL PLAZAS ROTACIÓN	428
Plazas Abonados Residentes	135
Plazas Abonados Residentes Eléctricos	15
TOTAL PLAZAS ABONADOS RESIDENTES	150
TOTAL PLAZA APARCAMIENTO	578

Tabla 3. Distribución de Plazas Aparcamiento

Se proyecta un total de 57 plazas con equipos de recarga eléctrica. En concreto;

- Se dotará de 2 equipos de recarga eléctrica rápida de 22 KW de potencia y 40 de recarga semi-rápida de 7,5 KW en plazas de rotación.
- Se dotará de 15 equipos de recarga semi-rápida de 7,5 KW en plazas de abonados.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



La distribución de plazas por planta es la que se muestra a continuación:

CUADRO DE PLAZAS					
DIMENSIONES	SÓTANO 1	SÓTANO 2	SÓTANO 3	TOTAL	%
5,00x2,50	2	198	261	461	80,88
4,50x2,45	-	12	12	24	4,21
4,50x2,50	-	7	7	14	2,46
PMR 5,00x2,50	-	5	9	14	2,46
PMR 5,00x2,50	-	4	-	4	0,70
5,00x2,50	-	53	-	53	9,29
TOTAL	2	279	289	570	100,00
MOTOS 2,50x1,50	3	2	3	8	

Tabla 4. Características aparcamiento.

3. CUENTA DE EXPLOTACIÓN DEL PROYECTO.

El estudio económico de la operación evalúa el canon a aportar por el operador, a modo de alquiler anual de la infraestructura, para una rentabilidad fijada mínima del orden de un 8,00%, y con la demanda base calculada en el estudio de demanda en 3 escenarios temporales.

3.1. Inversión y amortizaciones.

De acuerdo con lo previsto en los pliegos de la licitación, el concesionario deberá asumir como partida de inversión la adecuación del aparcamiento que, de acuerdo con la valoración realizada por los servicios técnicos del Ayuntamiento, que establece que el presupuesto de ejecución material (PEM) ascienden a la cantidad de 5.276.027,61 € y el presupuesto de ejecución por contrata (PEC) asciende a la cantidad de 6.278.472,86 €.

A esta inversión hay que añadirle el 4% en concepto de ICIO y el 4% en concepto de Dirección Facultativa de las obras estimados sobre el PEM por lo que la inversión inicial asciende a 6.367.857,25 €

Las diversas partidas que componen la inversión se desglosan en la siguiente tabla

Aparcamiento Plaza Colón	Inversión sin IVA (Euros)
Presupuesto de Ejecución material (PEM)	
Obra Civil	2.443.169,49
Instalaciones	2.832.858,12
PEM	5.276.027,61
Presupuesto de Ejecución por Contrata (13% GG y 6,00% BI).	
Obra Civil	2.907.371,69
Instalaciones	3.371.101,16
PEC	6.278.472,86
ICIO (4%) PEM	211.041,10
DF (4%) PEM	211.041,10
TOTAL, INVERSIÓN (Sin IVA)	6.700.555,06

Tabla 5. Inversiones iniciales previstas.

El plazo de ejecución de la totalidad de las obras, obra civil e instalaciones es de 12 meses.

Para hacer frente a la renovación y modernización de las instalaciones y sistemas de control se ha considerado una partida de reinversión que se aplicará hacia la mitad del periodo concesional de:

Información de Firmantes del Documento



- Un 2% del valor de la inversión inicial para el escenario de 20 años que, valorados en 2026, representan 125.569 €.
- Un 2,5% del valor de la inversión inicial para el escenario de 25 años que, valorados en 2026, representan 156.962 €.
- Un 3% del valor de la inversión inicial para el escenario de 30 años que, valorados en 2026, representan 188.354 €.

Además, se ha considerado como inversión el impuesto de transmisión patrimonial (ITP), que tributa por ser una concesión a una cuota tributaria del 4 por ciento. Para establecer la Base Imponible del impuesto se ha capitalizado el canon anual establecido al 10%, añadiendo el Canon Inicial para cada escenario, obteniendo los siguientes ITP.

Años	20	25	30
Canon fijo anual	170.700,00	181.200,00	180.500,00
TD	10 %	10 %	10 %
Capitalización	1.427.891,86	1.628.035,62	1.691.213,87
Canon Inicial	3.243.300,00	4.348.800,00	5.234.500,00
TOTAL, BASE IMPONIBLE TPO	4.671.191,86	5.976.835,62	6.925.713,87
TIPO (4%)	186.847,67	239.073,42	277.028,55

Tabla 6. Impuesto de Transmisión Patrimonial para cada escenario temporal de concesión.

En resumen, las inversiones totales por parte del concesionario para cada uno de los escenarios son las siguientes:

Aparcamiento	Inversión (euros)		
	20	25	30
Inversión Inicial	6.700.555	6.700.555	6.700.555
Impuesto de Transmisión Patrimonial (ITP)	186.848	239.073	277.029
Reinversión	125.569	156.962	188.354
Canon Inicial	3.243.300	4.348.800	5.234.500
Inversión Total (sin IVA)	10.256.272	11.445.390	12.400.438

Tabla 7. Inversiones, Impuesto de Transmisión patrimonial y reinversiones.

Las amortizaciones que se obtienen para cada uno de los escenarios estudiados son las siguientes.

Aparcamiento	Amortización 20 años			Amortización 25 años			Amortización 30 años		
	Inversión	Amortización (euros) Año (2-10)	Amortización Año 11-20	Inversión	Amortización (euros) Año (2-12)	Amortización Año 13-25	Inversión	Amortización (euros) Año (2-15)	Amortización Año 16-30
Inversión Inicial	6.700.555	352.661	352.661	6.700.555	279.190	279.190	6.700.555	231.054	231.054
Impuesto de Transmisión Patrimonial (ITP)	186.848	9.834	9.834	239.073	9.961	9.961	277.029	9.553	9.553
Reinversión	125.569	0	13.733	156.962	0	13.471	188.354	0	14.434
Canon Inicial	3.243.300	170.700	170.700	4.348.800	181.200	181.200	5.234.500	180.500	180.500
inversión Total (sin IVA)	10.256.272	533.195	546.928	11.445.390	470.351	483.822	12.400.438	421.106	435.540
Base Imponible ITP	4.671.192	186.848	4 %	5.976.836	239.073	4 %	6.925.714	277.029	4 %

Tabla 8. Tabla de amortización para cada escenario



3.2. Gastos de explotación.

Se consideran los siguientes gastos de explotación:

A/ Gastos de Personal

Actualmente el personal destinado a este aparcamiento es de 10 empleados que deberán subrogarse, concretamente, 9 agentes de aparcamiento y 1 encargado general. La empresa concesionaria actual, ha facilitado los salarios brutos anuales y costes de seguridad social del personal en el ejercicio 2023 resultando un coste empresa de 299.817 €. Se toma este coste como referencia de gastos de personal.

ID de Empleado	Ubicación	Categoría	Fecha de antigüedad	Fecha de nacimiento	Sexo	Tipo de Contrato	% Jornada	Salario fijo	Salario Variable	Salario bruto anual	Seguridad Social	Coste empresa
126	Plaza Colón Madrid	Encargado/a de Explotación	12/01/1992	12/01/1992	Hombre	100	100	30.970,66 €	1.858,24 €	32.828,90 €	10.833,54 €	43.662,44 €
10246	Plaza Colón Madrid	Agente de aparcamiento	12/12/2011	22/12/1972	Hombre	189	100	19.978,58 €	5.454,08 €	25.432,66 €	8.396,08 €	33.828,74 €
1945	Plaza Colón Madrid	Agente de aparcamiento	29/05/2015	04/04/1995	Hombre	189	100	19.740,98 €	3.605,74 €	23.346,72 €	7.704,42 €	31.051,14 €
19423	Plaza Colón Madrid	Agente de aparcamiento	29/04/2015	14/12/1979	Mujer	189	100	19.740,98 €	- €	19.740,98 €	6.514,52 €	26.255,50 €
19959	Plaza Colón Madrid	Agente de aparcamiento	26/06/2017	02/01/1995	Hombre	100	100	19.268,24 €	2.853,04 €	22.121,28 €	7.300,35 €	29.421,63 €
12144	Plaza Colón Madrid	Agente de aparcamiento	05/10/2017	12/10/1975	Hombre	100	100	19.268,24 €	5.720,84 €	24.989,08 €	8.248,73 €	33.237,81 €
20246	Plaza Colón Madrid	Agente de aparcamiento	18/03/2023	16/02/1984	Hombre	100	100	18.850,10 €	1.095,39 €	19.945,49 €	6.583,27 €	26.528,76 €
20745	Plaza Colón Madrid	Agente de aparcamiento	27/06/2024	16/05/1976	Hombre	402	100	18.850,10 €	- €	18.850,10 €	6.230,53 €	25.080,63 €
20777	Plaza Colón Madrid	Agente de aparcamiento	12/07/2024	01/01/1997	Hombre	410	100	18.898,10 €	- €	18.898,10 €	6.232,41 €	25.130,51 €

ID de Empleado	Ubicación	Categoría	Fecha de antigüedad	Fecha de inicio	Fecha de fin	Salario bruto anual
19421	Plaza Colón Madrid	Agente de aparcamiento	07/01/2016	01/07/2024	01/07/2027	19.268,24 €

Tabla 9. Costes de personal del aparcamiento. Información facilitada por actual concesionaria

Aunque desde el primer año de concesión, año 2026 deben de subrogarse los trabajadores, para el concreto estudio económico de este aparcamiento no se tienen en cuenta como gasto hasta el segundo año, año 2027 una vez finalizan las obras y el aparcamiento inicie su explotación.

Estimando una incremento del coste de personal de un 1% anual resulta para el primer año de explotación unos costes de personal de 311.990 €.

b/ Otros Gastos

Para la cuantificación de los *otros gastos*, que a continuación se relacionan, se han utilizado los datos facilitados por el propio concesionario y, en caso de no disponer de ellos, se han tenido en cuenta los de otros aparcamientos del centro de Madrid. Para la estimación de los mismos se han considerado 578 plazas.

- Gastos corrientes de la explotación y gastos fijos** (agua, luz y fuerza, limpieza, seguros, material de oficina) supeditados, en buena medida, a la capacidad del aparcamiento.

Concepto	Plaza Colón	€/plaza y año
Reparaciones y mantenimiento	49.130 €	85,00
Limpieza	23.120 €	40,00
Seguros y servicios bancarios	28.900 €	50,00
Agua y electricidad	49.130 €	85,00
Otros gastos	23.120 €	40,00
Subtotal	173.400 €	300,00

Tabla 10. Estimación de Gastos Corrientes



Los gastos de electricidad no incluyen el coste de la recarga de los vehículos eléctricos, dado que los ingresos de la recarga eléctrica se realizan sobre margen comercial de la energía.

- **Impuestos y tasas.** Dentro de este apartado se incluye el IAE, el IBI y la tasa de basuras. Para su cuantificación se han utilizado los importes de los recibos del 2024. En cuanto a la tasa de basuras se ha estimado en base a aparcamientos similares. El importe total de impuestos asciende a 153.834 € a razón de 268,15 €/plaza, según el desglose siguiente.

Impuestos y tasas	Año 2024 Euros/año	€/plaza
Vado	Exento	0,00
Basuras (Estimado)	6.358	11,00
IAE	19.163	33,15
IBI	128.314	222,00
Total IBI + IAE	153.834	266,15

Tabla 12. Gastos Impuestos y Tasas.

- **Gastos generales.** Corresponden a los gastos no considerados específicamente en los apartados anteriores, pero generados indirectamente para la gestión del aparcamiento (señalización, marketing, publicidad, gestión, auditorías, imprevistos, etc.). Se han evaluado, en base a experiencias anteriores, en un 3 % sobre el total de gastos anteriores.

Concepto	Plaza Colón	%	€/plaza y año
Personal	299.817	47,8%	518,71
Reparaciones y mantenimiento	49.130	7,8%	85,00
Limpieza	23.120	3,7%	40,00
Seguros y servicios bancarios	28.900	4,6%	50,00
Agua y electricidad	49.130	7,8%	85,00
Otros gastos	23.120	3,7%	40,00
Impuestos y tasas	153.834	24,5%	266,15
Subtotal	627.051	100,0%	1.084,86
Administración + GG (3%)	18.812		
Total gastos de explotación	645.863		

Tabla 13. Estimación de Gastos de explotación actuales (sin canon).

Así, el total de los gastos de explotación actuales del aparcamiento y que se toman como referencia en el estudio económico asciende a **645.863 €/año, antes de contabilizar el canon anual.**

La previsión de la evolución de los gastos de explotación que contempla el presente estudio económico se basa en una variación de precios del 1%, de acuerdo con las fórmulas de variación de precios del pliego de condiciones, así como de los criterios establecidos para este estudio.

3.3. Estimación de los Ingresos.

Los ingresos que percibirá el concesionario son los que resulten de la explotación del aparcamiento, por los siguientes conceptos:

- Ingresos por rotación.

Información de Firmantes del Documento



- Abonos de residentes.

Además, se contemplan ingresos por los siguientes conceptos:

- Publicidad y vending
- Recarga de vehículo eléctrico. El aparcamiento dispondrá de un total de 57 puntos de recarga que representa 1 punto de recarga cada 10 plazas, por encima de lo que establece el Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables.(1 punto de recarga cada 40 plazas)
- De estos puntos 55 serán de recarga semi rápida (7,4 KW) y 2 de recarga rápida (22 KW) en plazas de rotación.

3.3.1. Demanda a rotación y abonos.

a) Ingresos a rotación

Para la estimación de los ingresos de rotación tras las obras e inicio de concesión se ha partido de datos facilitados por la actual concesionaria para el año 2023 y con las consideraciones de pérdidas según se expone a continuación.

- Ingresos de rotación por día y mes que ascienden a un total de 1.606.976 € (sin IVA) en el año 2023.
- Número entrada de vehículos a rotación año 2023= 263.260 vehículos.
- Recaudación por vehículo año 2023 = 6,10 €/vehículo.
- Estancia media por vehículo según tarifas a rotación = 150 minutos.
- Ocupación real de las 612 plazas actuales del aparcamiento por hora día y mes del año 2023.

De la dotación actual de 612 plazas de rotación, en el aparcamiento habrá una reducción de 42 plazas por la obra de adecuación del aparcamiento. Asimismo 150 serán destinadas a abonados de residentes con **lo que al inicio de la explotación quedarán 420 plazas de rotación de coche** (612 plazas actuales – 42 plazas por adecuación obra – 150 plazas abonados residentes).

En los datos de ocupación de 2023 remitidos por la actual concesionaria están contabilizadas tanto las ocupaciones de vehículos a rotación como la recaudación por mes y día.

A partir de estos datos se aproximan los datos de ocupación de rotación actuales del aparcamiento a la ocupación futura tras las obras, descontando de toda la demanda por día y hora todos aquellos vehículos de rotación que en 2023 superaron la ocupación máxima con la nueva dotación de plazas de rotación de 420 plazas.

Esta pérdida de ocupación representaría en el primer año de explotación tras las obras el 8,60 % del total de ocupación por plaza y vehículos que entraban en el aparcamiento en 2023. A partir de esta pérdida de vehículos que ingresan se efectúa a partir de la facturación media por hora ocupada, la estimación de facturación media en la nueva situación por mes, resultando en este caso los ingresos por rotación hubiesen alcanzado 1.462.585 € con tarifas de 2023 que representa con una disminución de 8,99 % de los ingresos.

De esta forma se **obtiene la disminución de ingresos aplicando el principio de prudencia, a efectos de estimación del canon de licitación.**

Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



Mes	Recaudación 2023 (Sin IVA)	Nº horas plazas ocupadas (612 plazas)	Facturación media 612 plazas, (Euros/plaza hora)	Nº horas plazas ocupadas (420 plazas de rotación)	% Pérdida Ocupación plazas	Estimación Pérdida media (Euros/plaza*hora)	Estimación Recaudación media (420 plazas)	% Pérdida Recaudación a facturación media plaza
ENERO	151.040,84	195.807	0,77	180.782	7,67%	11.590	139.451	7,67%
FEBRERO	119.266,81	174.166	0,68	160.175	8,03%	9.581	109.686	8,03%
MARZO	138.420,42	186.903	0,74	171.813	8,07%	11.176	127.245	8,07%
ABRIL	118.000,93	165.475	0,71	154.212	6,81%	8.032	109.969	6,81%
MAYO	130.159,69	187.309	0,69	171.727	8,32%	10.828	119.332	8,32%
JUNIO	132.766,55	188.302	0,71	172.903	8,18%	10.857	121.909	8,18%
JULIO	99.564,21	163.633	0,61	150.864	7,80%	7.769	91.795	7,80%
AGOSTO	47.564,40	109.585	0,43	109.585	0,00%	0	47.564	0,00%
SEPTIEMBRE	131.332,42	185.798	0,71	170.665	8,14%	10.697	120.636	8,14%
OCTUBRE	146.404,62	202.244	0,72	177.889	12,04%	17.631	128.774	12,04%
NOVIEMBRE	160.511,69	205.887	0,78	185.859	9,73%	15.614	144.898	9,73%
DICIEMBRE	231.943,13	227.350	1,02	197.340	13,20%	30.616	201.327	13,20%
TOTAL AÑO	1.606.976	2.192.459	0,73	2.003.814	6,60%	144.391	1.462.585	6,99%

Tabla 14. Ingresos Aparcamiento Año 2023 (612 plazas) y Estimación Ingresos con la pérdida de plazas de rotación (420 plazas)

Teniendo en cuenta estos ingresos y la recaudación media por vehículo de rotación resulta una previsión de 239.606 entradas de vehículos.

La tarifa a rotación considerada para el inicio de la concesión es la vigente desde el 1 de enero de 2025, para los Aparcamientos que operan en régimen de concesión:

TARIFA A ROTACIÓN 2025	€/minuto (Con IVA)	€/minuto (Sin IVA)
Primeros 30'	0,0496	0,0409
del minuto 31 al 90	0,0448	0,0370
del minuto 91 al 660	0,0594	0,0490
De 661 hasta maximo 24 h	38,0	31,40
Duración media (minutos)	Euros/veh	Euros/veh
Ingreso Medio Vehículo (120 minutos)	5,958	4,924
Ingres medio vehículo (150 min)	7,740	6,3966
Estimación Ingresos Año 2	1.854.548 €	1.532.684 €

Tabla 15. Tarifas aparcamiento públicos año 2025

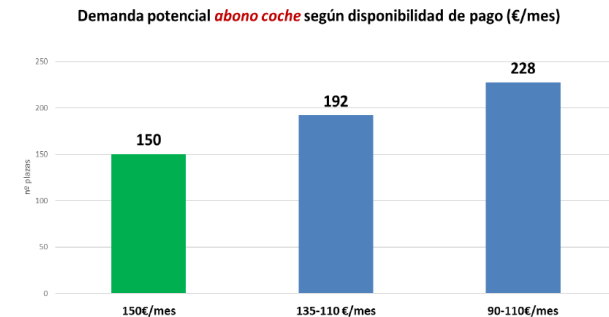
Teniendo en cuenta el número de entradas estimadas de vehículos y su estancia media, con las tarifas en el momento del inicio de la concesión, se estiman unos ingresos base de rotación de 1.532.684 €.

Los ingresos de rotación correspondientes a las 8 plazas de moto se consideran residuales y no se consideran en el presente estudio económico.

b) Ingresos por abonados

En el estudio de demanda se identifica la voluntad de utilización del aparcamiento según el precio del abono. En la siguiente tabla se refleja el número de residentes interesados, habiéndose considerado para el estudio económico 150 abonados de residentes a 150 €/mes. (IVA incluido)





3.3.2. Evolución de la demanda a rotación y abonos.

Durante la ejecución de las obras el primer año se considera una demanda Nula.

Analizado el aparcamiento resulta que el mismo dispone de una demanda muy consolidada tanto de abonados como de rotación, por tanto, se considera que la misma desde la finalización de obras el segundo año de concesión alcanzará el 100%.

Asimismo, se estima un incremento anual de la demanda a rotación a partir del 5º año hasta el 14º año de un 0,5%.

A partir del 15º año, por el principio de prudencia no se aplica ningún incremento a la demanda, dado que las pautas de movilidad son tendentes a que la gente priorice otros modos de transporte.

3.3.3. Evolución de las tarifas de abonos y rotación.

Las tarifas a rotación y de los abonos a partir del tercer año de concesión serán las fijadas anualmente mediante Decreto del delegado del Área de Gobierno de Medioambiente y Movilidad.

Dado que se desconoce como evolucionaran las tarifas, para todas ellas, se da considerado un incremento anual del 1% equivalente a los gastos y acorde con la fórmula de revisión de precios aprobada para el presente expediente.

En este sentido, las tarifas a rotación del primer año y segundo año se consideran las fijadas mediante Decreto del Delegado del Área de gobierno para el año 2025 y a partir del tercero las que resulten de aplicar la fórmula de revisión de precios aprobada para el presente expediente hasta el año en el que se recupere la inversión.

Las tarifas máximas para los abonos se establecerán en los pliegos y serán las utilizadas en el segundo año de explotación que es cuando se prevé que existan plazas habilitadas para este tipo de usuario actualizándose con la fórmula de revisión de precios, aprobada para el presente expediente, en años sucesivos hasta el final de la concesión.

3.3.4. Otros ingresos

Se consideran en este apartado los ingresos derivados de la publicidad y vending, así como de la recarga de vehículos eléctricos.

Información de Firmantes del Documento



a) Ingresos por publicidad y vending.

Se han considerado **4.200 €/año**, de acuerdo con la información facilitada por otros operadores de aparcamientos en entornos similares.

b) Ingresos por recarga eléctrica de vehículos.

Se ha previsto ingresos por este concepto para las plazas de rotación en formato recarga rápida y en formato de recarga semi rápida.

Se ha considerado un mínimo de 2 puntos de recarga **rápida** a 22 KW y 55 puntos de recarga **semi-rápida** a 7,4 KW.

- Las cargas rápidas se consideran con capacidad máxima de 5 recargas diarias
- Las cargas semi-rápidas en plazas de rotación se consideran con capacidad máxima de 3 recargas diarias
- Las cargas semi-rápidas en plazas de abonados se consideran con un máximo de 1 carga diaria.

Mayoritariamente las recargas de vehículos se realizan en origen, siendo la recarga de rotación en destino, por tanto, teniendo en cuenta el número de cargadores de cada tipo.

- Para las cargas rápidas se prevé que inicialmente se efectuará una media de 0,7 carga por punto de recarga y día para ir progresivamente incrementándose hasta alcanzar un máximo de 5 cargas/día por cargador (10 vehículos) en el décimo quinto año de concesión.
- Para las cargas semi-rápidas en plazas de rotación se estima 0,42 cargas por punto de recarga el primer año hasta alcanzar el décimo quinto año 3 cargas/día por cargador (120 vehículos).
- Para las cargas semi-rápidas en plazas de abonados se estima 0,14 cargas por punto de recarga hasta alcanzar el décimo quinto año 1 carga/día por cargador (15 vehículos).

Cada carga media se estima que será de 15 kW, que le dará una autonomía de 100 kWh, para volver a su domicilio.

En el presente estudio se ha aplicado un margen comercial de la recarga de **10 ct€/kW**, que equivale a un margen medio de **1,5 €/veh**, por vehículo cargado sobre el precio de tarifa del mercado minorista.

Este margen se incrementará con la actualización de precios anual del aparcamiento a partir del tercer año de explotación.

3.4. Resultados de la explotación.

Con las hipótesis de partida y para los 3 escenarios temporales, para una TIR antes de impuestos del 8,00%, que representa un canon mínimo que, evidentemente cambia en función del periodo de concesión, y que está sujeto a la oferta al alza que realicen los licitadores se obtienen los siguientes cánones.

Duración de la concesión	Canon Inicial	Canon mínimo/año	Canon anual €/plaza*	IMPORTE TOTAL CANON	TIR antes de Impuesto	TIR después de Impuestos
20 AÑOS	3.243.300	170.700	295	6.486.600	8,00 %	6,36 %
25 AÑOS	4.348.800	181.200	313	8.697.600	8,00 %	6,40 %
30 AÑOS	5.234.500	180.500	312	10.469.000	8,00 %	6,44 %

Tabla 16. PROPUESTA DE CANON por Escenarios.

(*) El número de plazas considerado es igual el total de plazas del aparcamiento 578

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



En caso de una licitación a 20 años un explotador podría abonar en concepto de canon inicial 3.243.300 € y 170.700 €/año durante todo el periodo de concesión, para obtener una rentabilidad de la inversión del 8,00% antes de impuestos.

En caso de una licitación a 25 años un explotador podría abonar en concepto de canon inicial 4.348.800 € y 181.200 €/año durante todo el periodo de concesión, para obtener una rentabilidad de la inversión del 8,00% antes de impuestos.

Por último, para una concesión de 30 años el licitador debería abonar un canon inicial de 5.234.500 € y canon anual de 180.500 €/año para obtener esta rentabilidad antes de impuestos del 8,00%.

En cuanto al periodo de recuperación de la inversión (PAY BACK), se obtienen los siguientes resultados.

Escenarios Estudiados	PAY BACK Descotado	Coficiente de Recuperación inversión
20 años	15,09	0,75
25 años	17,29	0,69
30 años	19,01	0,63

Tabla 17. PERIODO DE RETORNO por Escenarios

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: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



4. ESCENARIO SELECCIONADO.

De acuerdo con el análisis desarrollado en los anteriores capítulos, el escenario seleccionado es el correspondiente a un plazo de duración de la concesión de 25 años, con un canon inicial del 50% de 4.348.800 € y el restante 50% mediante cánones anuales de 181.200 €/año, alcanzándose una rentabilidad antes de impuestos del 8,00%.

Se ha escogido este escenario dado que cumple con el artículo el artículo 29.6 de la LCSP “Si la concesión de obras o de servicios sobrepasa el plazo de cinco años, la duración de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones iniciales necesarias para alcanzar los objetivos.

Los parámetros básicos se resumen en la tabla siguiente:

ESCENARIO SELECCIONADO 25 AÑOS	
Duración de la concesión	25 años
TIR del proyecto	6,41 %
TIR antes de impuestos	8,00 %
Canon Inicial	4.348.800
Canon/año	181.200
PLAZAS TOTALES	578
Plazas a rotación totales	420
Plazas de rotación coches (14 de ellas VMR)	378
Plazas rotación con Recarga eléctrica (4 de ellas VMR)	42
Plazas rotación motos	8
Plazas Abonados Residentes	150
Plazas abonados	135
Plazas abonados con Recarga eléctrica	15
Inversión Adecuación Aparcamiento e Impuestos (€ sin IVA)	7.096.590
Inversión inicial Adecuación	6.700.555
ITP	239.073
Reinversión (€ sin IVA)	156.962
Inversión TOTAL (Adecuación + ITP + Reinversión + Canon Inicial)	11.445.390

Tabla 18. Escenario Seleccionado

El Valor estimado del Contrato para estos 25 años asciende a la cantidad de 41.813.220 €

Valor Estimado del contrato	50.449.169 €
Valor Estimado con 1 año prórroga	52.884.312 €
Valor Estimado con 2 años prórroga	55.343.807 €

Tabla 19. Valor Estimado de Contrato

Información de Firmantes del Documento



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

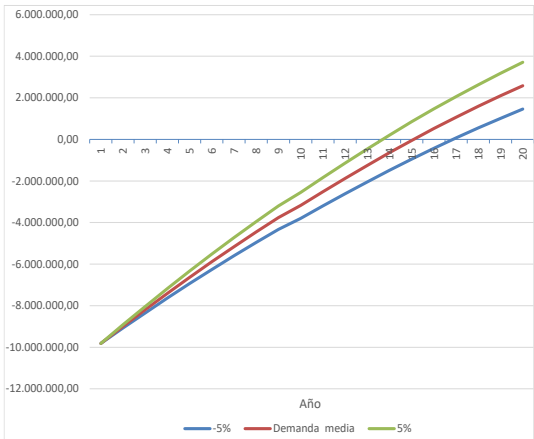
Fecha Firma: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



5. ESTUDIO DE SENSIBILIDAD

Para cada uno de los escenarios temporales planteados se ha realizado un análisis de sensibilidad a la variación de la demanda. Así, se han valorado los parámetros básicos de rentabilidad en una horquilla de demanda un 5% por ciento por arriba o por abajo de la demanda base, tanto de rotación como de abonados.

ESCENARIO 20 AÑOS. CASH FLOW ACUMULADO. Canon Inicial: 3.243.300 € Canon Anual 170.700 €



TIR, antes de impuestos	TIR	Variación	Sensibilidad
-5% Demanda	6,80 %	-14,98 %	-3,00
Demanda BASE	8,00 %		
+5% Demanda	9,15 %	14,39 %	2,88

TIR después de impuestos	TIR	Variación	Sensibilidad
-5% Demanda	5,39 %	-15,24 %	-3,05
Demanda BASE	6,36 %		
+5% Demanda	7,29 %	14,68 %	2,94

Tabla 20. Variación TIR a 20 años por Estudio de Sensibilidades.

PAY BACK (Años)	
-5% Demanda	16,86
Demanda BASE	15,09
+5% Demanda	13,69

Tabla 21. Tasa de Retorno Inversión, por Estudio de Sensibilidades.

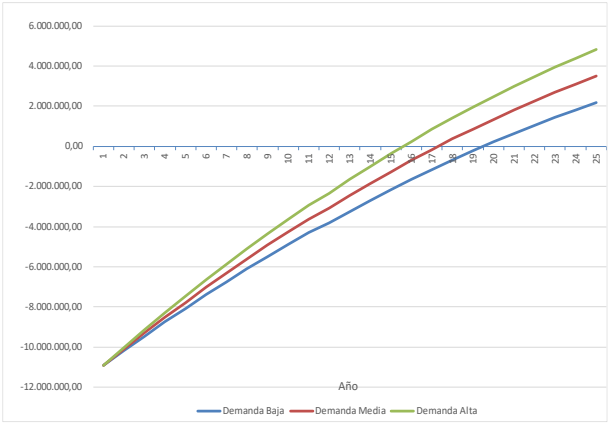
Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



ESCENARIO 25 AÑOS. CASH FLOW ACUMULADO. Canon Inicial: 4.348.800 € Canon Anual 181.200 €



TIR, antes de impuestos	TIR	Variación	Sensibilidad
-5% Demanda	6,98 %	-12,78 %	-2,56
Demanda BASE	8,00 %		
+5% Demanda	8,98 %	12,31 %	2,46

TIR después de impuestos	TIR	Variación	Sensibilidad
-5% Demanda	5,57 %	-12,99 %	-2,60
Demanda BASE	6,40 %		
+5% Demanda	7,21 %	12,52 %	2,50

Tabla 22. Variación TIR a 20 años por Estudio de Sensibilidades.

PAY BACK (Años)	
-5% Demanda	19,48
Demanda BASE	17,29
+5% Demanda	15,59

Tabla 23. Tasa de Retorno Inversión, por Estudio de Sensibilidades.

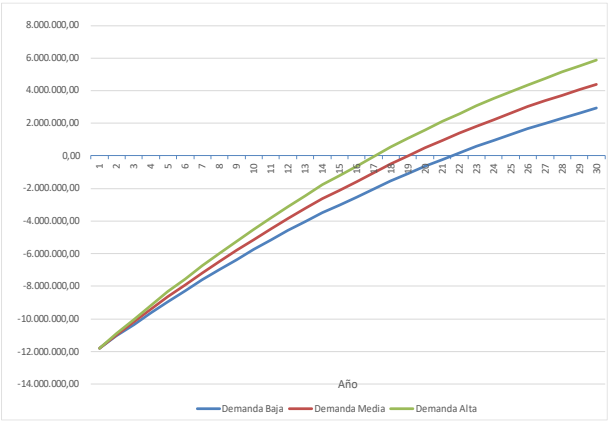
Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



ESCENARIO 30 AÑOS. CASH FLOW ACUMULADO. Canon Inicial: 5.234.500 € Canon Anual 180.500 €



TIR, antes de impuestos	TIR	Variación	Sensibilidad
-5% Demanda	7,09 %	-11,29 %	-2,26
<i>Demanda BASE</i>	8,00 %		
+5% Demanda	8,87 %	10,91 %	2,18

TIR después de impuestos	TIR	Variación	Sensibilidad
-5% Demanda	5,70 %	-11,45 %	-2,29
<i>Demanda BASE</i>	6,44 %		
+5% Demanda	7,15 %	11,05 %	2,21

Tabla 24. Variación TIR a 20 años por Estudio de Sensibilidades.

PAY BACK (Años)	
-5% Demanda	21,55
<i>Demanda BASE</i>	19,01
+5% Demanda	17,06

Tabla 25. Tasa de Retorno Inversión, por Estudio de Sensibilidades.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



El análisis de sensibilidad del TIR antes de impuestos a variaciones en los cánones ofertados (canon inicial y canon anual) es el siguiente.

30 AÑOS									
TIR ANTES DE IMPUESTOS (Canon Inicial vs Canon anual)									
		Canon Inicial							
		100,0%	105,00%	110,00%	115,00%	120,00%	125,00%	130,00%	
		5.234.500 €	5.496.225 €	5.757.950 €	6.019.675 €	6.281.400 €	6.543.125 €	6.804.850 €	
Canon anual	100%	180.500 €	8,00%	7,78%	7,58%	7,39%	7,20%	7,01%	6,83%
	105,00%	189.525 €	7,91%	7,70%	7,50%	7,31%	7,12%	6,94%	6,76%
	110,00%	198.550 €	7,83%	7,62%	7,42%	7,23%	7,04%	6,86%	6,68%
	115,00%	207.575 €	7,75%	7,54%	7,34%	7,15%	6,96%	6,78%	6,61%
	120,00%	216.600 €	7,67%	7,46%	7,26%	7,07%	6,89%	6,71%	6,53%
	125,00%	225.625 €	7,59%	7,38%	7,18%	6,99%	6,81%	6,63%	6,46%
	130,00%	234.650 €	7,50%	7,30%	7,10%	6,91%	6,73%	6,55%	6,38%

25 AÑOS									
TIR ANTES DE IMPUESTOS (Canon Inicial vs Canon anual)									
		Canon Inicial							
		100,0%	105,00%	110,00%	115,00%	120,00%	125,00%	130,00%	
		4.348.800 €	4.566.240 €	4.783.680 €	5.001.120 €	5.218.560 €	5.435.999 €	5.653.440 €	
Canon anual	100%	181.200 €	8,00%	7,79%	7,58%	7,38%	7,19%	6,99%	6,81%
	105,00%	190.260 €	7,91%	7,69%	7,49%	7,29%	7,10%	6,91%	6,73%
	110,00%	199.320 €	7,81%	7,60%	7,40%	7,20%	7,01%	6,82%	6,64%
	115,00%	208.380 €	7,72%	7,51%	7,31%	7,11%	6,92%	6,73%	6,55%
	120,00%	217.440 €	7,62%	7,41%	7,21%	7,02%	6,83%	6,64%	6,46%
	125,00%	226.500 €	7,53%	7,32%	7,12%	6,93%	6,74%	6,55%	6,37%
	130,00%	235.560 €	7,43%	7,23%	7,03%	6,83%	6,65%	6,46%	6,28%

20 AÑOS									
TIR ANTES DE IMPUESTOS (Canon Inicial vs Canon anual)									
		Canon Inicial							
		100,0%	105,00%	110,00%	115,00%	120,00%	125,00%	130,00%	
		3.243.300 €	3.405.465 €	3.567.630 €	3.729.795 €	3.891.960 €	4.054.125 €	4.216.290 €	
Canon anual	100%	170.700 €	8,00%	7,79%	7,59%	7,39%	7,20%	7,01%	6,83%
	105,00%	179.235 €	7,90%	7,69%	7,49%	7,29%	7,10%	6,91%	6,73%
	110,00%	187.770 €	7,79%	7,59%	7,38%	7,19%	7,00%	6,81%	6,63%
	115,00%	196.305 €	7,68%	7,48%	7,28%	7,09%	6,90%	6,71%	6,53%
	120,00%	204.840 €	7,58%	7,37%	7,18%	6,98%	6,79%	6,61%	6,43%
	125,00%	213.375 €	7,47%	7,27%	7,07%	6,88%	6,69%	6,51%	6,33%
	130,00%	221.910 €	7,36%	7,16%	6,97%	6,77%	6,59%	6,40%	6,22%

Tabla 26. Sensibilidad TIR a Incrementos de Canon en los Escenarios Temporales analizados concesión



TABLAS CUENTA DE EXPLOTACIÓN

Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 19/12/2024 12:39:23
CSV : 1IYPBBS6VB6DDSP



CUENTA DE EXPLOTACIÓN DEL APARCAMIENTO PLAZA COLÓN		20 AÑOS DE CONCESIÓN																			
Escenario D1 (Demanda BANE)		1																			
CONCEPTO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Revisión Tarifas		1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Revisión Tarifas Actualizada			100,00 %	102,02 %	103,03 %	104,06 %	105,10 %	106,15 %	107,21 %	108,29 %	109,37 %	110,46 %	111,57 %	112,68 %	113,81 %	114,95 %	116,10 %	117,26 %	118,43 %	119,61 %	120,81 %
INGRESOS (Euros)	0	1.799.299	1.789.563	1.811.641	1.846.925	1.878.653	1.908.652	1.937.469	1.965.570	1.993.300	2.020.611	2.047.513	2.113.013	2.152.110	2.182.677	2.204.563	2.226.548	2.248.814	2.271.382	2.294.015	2.316.648
Rotación	0	1.532.465	1.548.011	1.563.482	1.587.022	1.608.907	1.628.151	1.645.760	1.664.739	1.710.095	1.755.832	1.791.456	1.788.473	1.805.380	1.833.344	1.851.879	1.870.388	1.889.102	1.907.959	1.927.079	1.946.401
	Coche/jorn	0	239.606	239.606	239.606	240.804	242.000	243.218	244.434	245.655	246.884	248.119	249.359	250.606	251.859	253.109	254.359	255.609	256.859	258.109	259.359
	Coche/día	0	656	656	656	660	663	666	670	673	676	680	683	687	690	690	690	690	690	690	690
	Semi. Tarifas Esporádicas	6.3667	6.3667	6.4601	6.525	6.591	6.656	6.713	6.790	6.858	6.907	6.996	7.066	7.137	7.208	7.280	7.353	7.426	7.501	7.576	7.651
	Evol. de la tarifa horaria (€/h) veh con IVA	7.7400	7.7400	7.8174	7.8956	7.9745	8.0543	8.1349	8.2162	8.2983	8.3813	8.4651	8.5498	8.6353	8.7216	8.8088	8.8969	8.9859	9.0758	9.1665	9.2582
	Plazas a rotación	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	Irrat.	0,0000	1,5600	1,5600	1,5600	1,5708	1,5787	1,5865	1,5945	1,6025	1,6105	1,6185	1,6266	1,6347	1,6429	1,6499	1,6569	1,6640	1,6711	1,6782	1,6853
	% de ocupación (9-21h)	0,00 %	31,95 %	31,95 %	31,95 %	32,11 %	32,27 %	32,44 %	32,61 %	32,76 %	32,92 %	33,08 %	33,25 %	33,41 %	33,59 %	33,76 %	33,94 %	34,12 %	34,30 %	34,49 %	34,68 %
Publicidad y vending	0	4.242	4.204	4.237	4.371	4.404	4.458	4.508	4.548	4.599	4.639	4.686	4.738	4.780	4.828	4.876	4.925	4.974	5.024	5.074	5.124
Recargo Eléctrico	0	12.702	14.453	16.197	19.650	23.631	26.700	30.338	34.045	38.046	42.385	46.989	51.850	56.969	62.350	68.000	73.929	80.148	86.756	93.764	101.172
Recargo eléctrico rotación rápida	0	876	995	1.127	1.254	1.395	1.541	1.691	1.844	2.002	2.164	2.330	2.500	2.674	2.852	3.034	3.220	3.410	3.604	3.801	4.001
Recargo eléctrico rotación semi-rápida	0	11.826	13.457	15.080	18.277	21.536	24.856	28.245	31.698	40.028	48.502	57.122	65.890	74.804	84.119	94.061	104.680	115.984	127.971	140.639	154.000
Abonos	0	188.669	200.855	207.626	229.902	232.201	234.523	236.688	238.237	241.629	244.045	246.466	248.951	251.400	253.955	256.494	259.059	261.650	264.266	266.908	269.586
	Evol. de la demanda (abonos)	0	128	135	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Abonos Plazas Residentes	0	128	135	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Abonos Plazas Taller	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abonos Carsharing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abonos Plazas DUM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abonos Generales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Evol. del precio de abonos (€/mes sin IVA)																				
Tarifas Abonos Residentes		123,97	124,0	125,2	126,5	127,7	129,0	130,3	131,6	132,9	134,2	135,6	136,9	138,3	139,7	141,1	142,5	143,9	145,4	146,8	148,3
Tarifas Abonos Generales		148,76	148,8	150,2	151,8	153,3	154,8	156,3	157,9	159,5	161,1	162,7	164,3	166,0	167,6	169,3	171,0	172,7	174,4	176,2	177,9
Abonos Plazas Taller		148,8	148,8	150,2	151,8	153,3	154,8	156,3	157,9	159,5	161,1	162,7	164,3	166,0	167,6	169,3	171,0	172,7	174,4	176,2	177,9
Carsharing		148,8	148,8	150,2	151,8	153,3	154,8	156,3	157,9	159,5	161,1	162,7	164,3	166,0	167,6	169,3	171,0	172,7	174,4	176,2	177,9
Plazas DUM		148,8	148,8	150,2	151,8	153,3	154,8	156,3	157,9	159,5	161,1	162,7	164,3	166,0	167,6	169,3	171,0	172,7	174,4	176,2	177,9
Ingresos Plazas_ año	0	3.089	3.062	3.104	3.185	3.226	3.289	3.342	3.395	3.459	3.524	3.589	3.656	3.723	3.776	3.804	3.852	3.891	3.930	3.969	4.008
GASTOS DE EXPLOTACIÓN		188.216	882.472	899.690	865.774	852.525	859.343	866.229	875.185	880.210	887.365	894.471	901.700	909.010	916.402	923.859	931.380	938.957	946.600	954.400	962.277
Gastos corriente		182.234	642.497	648.922	655.412	661.966	668.385	675.271	682.004	688.844	695.733	702.630	709.737	716.854	723.982	731.222	738.534	745.850	753.299	760.813	768.522
Personal	37,5%	0	311.991	255.111	268.282	321.444	324.699	327.955	331.185	334.495	337.841	341.220	344.632	348.078	351.559	355.075	358.625	362.212	365.844	369.481	373.187
Contrátes	21,0%	28.900	175.234	176.805	178.654	180.441	182.245	184.068	185.908	187.767	189.645	191.541	193.457	195.393	197.345	199.320	201.322	203.355	205.398	207.465	209.486
Impuestos	10,7%	153.834	155.373	156.926	158.495	160.081	161.681	163.298	164.931	166.580	168.246	169.929	171.628	173.344	175.078	176.829	178.597	180.383	182.187	184.000	185.848
Canon	20,5%	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700	170.700
Canon inicial		3.243.300																			
Gastos generales	5,482	19.275	19.468	19.662	19.859	20.058	20.258	20.461	20.665	20.872	21.081	21.292	21.504	21.719	21.937	22.156	22.378	22.601	22.827	23.056	23.286
EBITDA (Ingresos-gastos)	-188.216	906.826	899.473	965.867	988.400	1.011.310	1.034.683	1.058.284	1.082.360	1.111.995	1.142.141	1.172.804	1.203.994	1.235.719	1.268.018	1.279.113	1.297.551	1.302.134	1.316.862	1.331.738	1.346.738
% margen EBITDA	0,00 %	52,14 %	52,58 %	53,21 %	53,89 %	54,06 %	54,48 %	54,79 %	55,15 %	55,62 %	56,08 %	56,53 %	56,98 %	57,42 %	57,87 %	57,75 %	57,83 %	57,90 %	57,98 %	58,05 %	58,13 %
DOTACIÓN AMORTIZACIONES	0	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195
Base inversión inicial	6.700.553,05	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195	538.195
Reinversiones																					
EBIT (resultado explotación)	-188.216	378.631	361.278	427.672	450.205	470.115	501.480	525.089	549.165	578.800	595.213	625.676	657.666	689.700	711.889	735.185	748.623	755.206	769.934	784.889	799.978
EBIT a efectos de impuestos	-188.216	165.414	169.270	427.672	455.205	470.115	501.480	525.089	549.165	578.800	595.213	625.676	657.666	689.700	711.889	735.185	748.623	755.206	769.934	784.889	799.978
Impuesto de sociedades	25,0%	0	46.254	99.320	108.568	113.801	119.529	125.352	131.272	137.291	144.700	148.083	156.469	164.267	172.588	177.972	182.546	185.156	188.801	192.483	196.202
EBIT neto S (después de impuestos)	-188.216	327.277	297.959	328.394	346.404	358.586	376.056	393.817	411.874	434.100	446.489	469.487	492.800	516.593	539.917	564.639	556.487	566.404	577.451	588.687	600.000
Reinversiones	125,569																				
CASH-FLOW (a/a)	-18.338.919	886.472	838.154	857.699	874.599	891.701	909.251	927.812	945.669	929.962	959.338	1.006.355	1.039.728	1.063.521	1.080.846	1.091.567	1.102.395	1.113.332	1.124.379	1.135.559	1.146.789
	-18	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	-18.338.919	9.438.477	8.627.263	8.786.594	8.986.996	9.208.294	9.386.964	9.566.352	9.721.881	9.892.921	10.069.592	10.251.924	10.439.928	10.633.604	10.832.952	11.038.084	11.248.912	11.465.546	11.688.096	11.916.672	12.151.384
CASH-FLOW antes S (a/a)	-18.338.919	906.826	899.473	965.867	988.400	1.011.310	1.034.683	1.058.284	1.082.360	1.111.995	1.142.141	1.172.804	1.203.994	1.235.719	1.268.018	1.279.113	1.297.551	1.302.134	1.316.862	1.331.738	1.346.738
	-18.338.919	9.412.915	8.491.620	8.735.753	8.927.333	9.156.040	9.402.448	9.678.1													

[illegible]

[illegible]