



**CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN PROVISIONAL DE UN
ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS CON DESTINO
PREFERENTE PARA SERVICIO DEL MERCADO CENTRAL, EN
EL SOLAR DE LA ANTIGUA LONJA DE FRUTAS Y VERDURAS.**

PROYECTO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA



ÍNDICE DE CONTENIDO

Proyecto de viabilidad económico-financiera

Antecedentes.....	3
Objeto y justificación del proyecto.....	4
Previsiones sobre la demanda de uso.....	5
Descripción de la actuación.....	6
Financiación de la construcción.....	7
Estudio relativo al régimen de utilización y explotación.....	8
Duración de la concesión, canon, riesgo y beneficio.....	12



Antecedentes

El estacionamiento de vehículos provisional ubicado en la parcela de la antigua Lonja de Frutas y Verduras (ref. Catastral 9678713YH1497H0001DT) se gestiona actualmente mediante una concesión administrativa. Dicho contrato finaliza el próximo 6 de abril de 2022.

La parcela de la antigua Lonja de Frutas y Verduras está ocupada por un aparcamiento público en superficie que presta la oferta de aparcamiento necesaria para el Mercado Central de Alicante. Este uso se viene desarrollando desde el año 1992 cuando cesó el uso como mercado provisional por las obras en el edificio del Mercado Central.

En el actual planeamiento urbanístico vigente, la parcela tiene una calificación de espacio dotacional docente y con carácter provisional se viene utilizando por el estacionamiento mencionado, cuyo uso provisional es compatible.

Dado el nivel de servicio y de utilización actuales que tiene (presenta ocupaciones completas varios días a la semana), tanto por los comerciantes y clientes del Mercado Central como por el público en general, que fundamentan la necesidad de existencia de este servicio público de forma provisional para el mejor acceso al Mercado Central, es aconsejable la continuidad del mismo para lo cual se propone la celebración del oportuno procedimiento que permita su contratación.

Las características de este servicio y la estructura y organización de los recursos propios del Ayuntamiento, motivan la gestión indirecta de este estacionamiento provisional de vehículos mediante la figura de concesión administrativa.



Objeto y justificación del proyecto.

Este proyecto queda enmarcado dentro de las actuaciones preparatorias del Contrato de Concesión, como justificación económica de la cuantía del canon y para la justificación de la viabilidad económica de la concesión.

Para este caso, se plantea una adecuación o inversión de renovación para la infraestructura existente, la cual presta un servicio demandado, en especial por los usuarios del Mercado Central, que es una necesidad básica de los ciudadanos. Por ello, se reduce bastante la justificación puesto que no se analiza la viabilidad de la infraestructura en sí, sino la repercusión del canon en la viabilidad económica de la explotación con el supuesto conocido de la alta demanda consolidada.

En este proyecto de viabilidad económico-financiera se analizará el resultado de la concesión administrativa para un plazo de 2 años, considerando que la viabilidad económica se mantiene durante la prórroga en caso de darse ésta.



Previsiones sobre la demanda de uso.

El análisis de la demanda de uso para este aparcamiento subterráneo se realiza en base a los datos existentes de ocupación y uso. La información relativa al uso experimentado por el aparcamiento en los últimos años nos aportará una inmejorable base para realizar una prognosis de la demanda.

Puesto que los condicionantes económicos, mayormente, y los condicionantes sociales, en menor medida, influyen en el uso del aparcamiento, se han tomado los datos de los últimos cuatro años como base de partida para realizar el estudio de demanda, para evitar la afectación de la pandemia provocada por la COVID-19.

Se plantea un único escenario dado que con previsiones conservadoras se obtiene una rentabilidad aceptable de la inversión en esta concesión administrativa.

El aparcamiento tiene una capacidad de 180 plazas.

A continuación se muestra una tabla con los datos de uso previstos para el aparcamiento.

ESCENARIO INTERMEDIO. RENDIMIENTOS MEDIOS									
ABONOS		PLAZAS	RENDIMIENTO		OCUPACIÓN	PRECIO/MES	INGRESOS		
Abono para utilización de 7 a 19 horas		10	70%		7	95,29 €	8.004,36 €		
Abono para utilización durante 24 horas		10	100%		10	127,05 €	15.246,00 €		
TOTAL							23.250,36 €		
ROTATIVO									
	PLAZAS	MINUTOS/DÍA	RENDIMIENTO	OCUPACIÓN	Duración estancia media (minutos)	Entrada vehículos / día	PRECIO/MIN	DÍAS	INGRESOS
De 7 a 19 horas (día)	160	115200	37%	42624	100	426,24	0,023000 €	360	352.926,72 €
De 19 a 7 horas (noche)	170	122400	25%	30600	120	255	0,023000 €	360	253.368,00 €
TOTAL							606.294,72 €		

Tabla 1: Ingresos previstos año inicial

Como se desprende de la tabla, el aparcamiento tiene una demanda constante en uso por rotación que evidencia la necesidad de su existencia y ofrece ciertas garantías sobre la demanda prevista. Esta demanda viene justificada por la situación céntrica de la infraestructura y su ubicación estratégica como punto de aparcamiento para clientes del Mercado Central.

Además del uso de rotación, el aparcamiento dispone de un servicio para abonados con dos tarifas mensuales. Este uso, de menor envergadura que el de rotación, tiene una demanda menor que oscila por meses. Esta demanda oscila sobre los 10 vehículos.



Descripción de la actuación.

El aparcamiento está en servicio y dispone de una capacidad de 180 plazas, tiene dos accesos peatonales y una entrada y una salida de vehículos. La superficie total del aparcamiento es de unos 4.283 m² en superficie.

El diseño obedece a las exigencias de la parcela, la cual está reservada como dotación docente en el planeamiento urbanístico vigente. Además, dicha parcela albergó la Lonja de Frutas y Verduras y provisionalmente los puestos del Mercado Central afectados por la reforma de este.

De estos usos pasados deriva la marquesina central, una estructura mixta de pilares de hormigón y cubierta de acero, que precisa un mantenimiento para garantizar su funcionalidad y seguridad.

La instalación del sistema de control de accesos precisa de una renovación para la prestación de los servicios requeridos actualmente, como el uso de los nuevos medios de pago.

A continuación se resume el presupuesto previsto para la actuación, el cual viene desglosado en el anexo 3 al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

PRESUPUESTO PARA LA REPARACIÓN DEL APARCAMIENTO PROVISIONAL DE LA LONJA

PRESUPUESTO "OBRAS DE REPARACIÓN APARCAMIENTO LONJA"

RESUMEN		
CAPÍTULO 1	REPARACIÓN DE PAVIMENTO Y SEÑALIZACIÓN VIAL	10.000,00 €
CAPÍTULO 2	BALIZAS Y SEÑALIZACIÓN EN ACCESOS	1.000,00 €
CAPÍTULO 3	REPINTADO DE LA MARQUESINA CENTRAL Y VALLADO PERIMETRAL	10.000,00 €
CAPÍTULO 4	REPARACIÓN Y REPINTADO DE LAS PAREDES MEDIANERAS	5.000,00 €
CAPÍTULO 5	REPOSICIÓN DE LUMINARIAS Y ELEMENTOS OBSOLETOS	7.000,00 €
CAPÍTULO 6	RENOVACIÓN EQUIPOS INFORMÁTICOS	5.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		38.000,00 €
Art. 131 Reglamento RD 1098/2001	Gastos generales (13% de la Ejecución Material)	4.940,00 €
	Beneficio Industrial (6% de la Ejecución Material)	2.280,00 €
SUMA		45.220,00 €
IVA (21% PEC)		9.496,20 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		54.716,20 €



Financiación de la construcción.

Según la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en su artículo 265.1 establece que *las obras objeto de concesión serán financiadas, total o parcialmente, por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo operacional en los términos definidos en el apartado cuarto del artículo 14.*

Esta cláusula otorga libertad al concesionario para ofertar la financiación que más se ajuste a sus necesidades. Para el presente estudio, se partirá de la hipótesis de financiación consistente en el 80% procedente de capital externo y el 20% de capital interno. Se han considerado los valores que se exponen en la siguiente tabla:

Financiación de la INSTALACIÓN

Hipótesis	
Importe de la inversión inicial	54.716,20 €
Desglose de la INVERSIÓN INICIAL	
80% financiación externa con una o varias entidades financieras.	43772,96
20% financiación propia con cargo al capital de la empresa.	10943,24

Coste de financiación

Capital procedente de financiación externa =	43.772,96 €
--	-------------

Amortización del capital financiado

Periodo de devolución (plazo de concesión)	2
Forma de amortización (método francés)	
Interés anual préstamo:	7,00%

AÑO	FECHA	CUOTA PERIÓDICA	INTERESES	CAPITAL AMORTIZADO	CAPITAL PENDIENTE
1	31/12/23	23.541,31 €	2.188,65 €	21.352,66 €	22.420,30 €
2	31/12/24	23.541,31 €	1.121,01 €	22.420,30 €	0,00 €
		Total intereses	Total capital		
		23.541,31 €	3.309,66 €	43.772,96 €	

Del estudio conjunto de financiación y explotación se obtendrá el resultado económico de la concesión de obra pública, que será uno de los objetivos finales de la misma. La aportación de capital por parte de la administración será nula, considerando que la concesión de la infraestructura que se licita posee la suficiente rentabilidad como para ser explotada con un margen de negocio positivo.

El resultado de la concesión esta sujeto a los rendimientos de uso obtenidos, siendo mérito de la concesionaria su mejora o aumento. En este caso, para una demanda consolidada como es la existente en el aparcamiento de la Lonja, su gestión queda muy acotada por lo que la incertidumbre es baja. Este hecho debiera repercutir en unas mejores condiciones para la financiación, no obstante, dado el periodo de devolución, se ha considerado que un interés del 7% alcanzable para este caso.

El plazo de concesión será de 2 años.



Estudio relativo al régimen de utilización y explotación.

Para el estudio económico de la inversión se han realizado dos tipos de estudios, uno global obteniendo el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa de Interés de Retorno (TIR), y otro estudio más concreto para la hipótesis de financiación expuesta en el apartado anterior.

Para ambos estudios se han considerado los siguientes gastos:

Amortización del capital propio			
Capital a financiar			10.943,24 €
Amortización lineal (cuota fija) €/año			5.471,62 €
Gastos de licencias y aperturas			
Licencia de obras y usos provisionales			550,00 €
HACIENDA AYUNTAMIENTO ALICANTE			
Impuesto sobre Construcciones, instalaciones y obras		4% PEC – BI	1.717,60 €
Honorarios Redacción del proyecto	0,5% PEC		2.261,00 €
Honorarios Coordinación Seguridad y Salud	0,2% PEC		904,40 €
Avaless (Garantía Definitiva)			
Garantía definitiva	5% Precio del contrato – coste financiero del 3%		1.620,00 €
Fianza Gestión de Residuos (art. 6 RD 105/2008)	5% EM Uds. 1, 5 y 6		1.250,00 €
Total gastos varios			8.303,00 €
Amortización lineal gastos varios (cuota fija)			4.151,50 €

Desglose de Gastos de explotación		
Personal del control (2 turnos – 4 personas)		99.343,46 €
Encargado (1 persona a tiempo parcial)		25.000,00 €
Dirección (a tiempo parcial)		15.536,53 €
Personal (coste anual)		139.879,99 €
Impuestos y tasas		19.000,00 €
Costes de mantenimiento y conservación (equipos, señales)		18.500,00 €
Servicio de limpieza y otros gastos de explotación		11.500,00 €
Consumo agua potable		1.000,00 €
Consumo electricidad		8.000,00 €
Telecomunicaciones		1.000,00 €
Gestión sistemas de control (televigilancia, matrículas...)		3.000,00 €
Seguros		3.500,00 €
Gastos de explotación		205.379,99 €

Canon municipal	1500	€/plaza	270.000,00 €
		Plazas a explotar =	180
		Precio/plaza =	1500€/año

RESUMEN GASTOS ANUALES

Amortización del capital inicial financiado	23.541,31 €
Amortización del capital inicial propio	5.471,62 €
Amortización lineal gastos varios (cuota fija) (capital inicial propio)	4.151,50 €
Gastos de explotación	205.379,99 €
Canon municipal	270.000,00 €
<hr/>	
TOTAL	508.544,42 €



Los ingresos considerados se muestran en la tabla 1 del punto 3, previsiones sobre la demanda de uso. En ella se pueden apreciar los rendimientos considerados para estimar los ingresos. Estos ingresos se han obtenido de la prognosis de demanda realizada para el año 2022, considerando unas permanencias algo inferiores al promedio.

Los precios considerados en las tarifas incluyen el IVA vigente al tipo del 21%.

RESUMEN INGRESOS

ABONOS	23.250,36 €
ROTATIVO	606.294,72 €
TOTAL	629.545,08 €

RESULTADO ANUAL DE LA EXPLOTACIÓN

INGRESOS (sin IVA)	520.285,19 €
GASTOS	508.544,42 €
MARGEN BRUTO ANUAL	11.740,77 €

RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSIÓN INICIAL	21,458%
--	---------

INVERSIÓN INICIAL	54.716,20 €
MARGEN BRUTO ANUAL	11.740,77 €

La rentabilidad anual de la inversión inicial se ha calculado con la siguiente fórmula:

Rentabilidad anual = Margen Bruto Anual / Inversión inicial total.

Rentabilidad anual = $11.740,77€ / 54.716,20€ * 100 = 21,458\%$



Para el estudio global se han empleado las técnicas de estudio de la inversión del VAN (Valor Actual Neto) y del TIR (Tasa de Interés de Retorno), llevando los ingresos y gastos que se producen durante la construcción y explotación al momento de la inversión.
En las tablas siguientes se muestran los cálculos realizados:

HIPÓTESIS:

Los gastos de amortización del capital de la inversión inicial NO se consideran en los gastos totales.

Para los ingresos se ha considerado el escenario medio realista.

VAN: VALOR ACTUAL NETO

IPC (sin considerar alteraciones anormales)	1,70%
Interés legal del dinero (Ley PGE 2022)	3,00%

INVERSIÓN

PRESUPUESTO INSTALACIÓN (Presupuesto Obras)	-54.716,20 €
Gastos varios	-8.303,00 €
GASTOS ANUALES	-475.379,99 €
Gastos de explotación	-205.379,99 €
Canon municipal	-270.000,00 €
VALOR DEL GASTO TOTAL ACTUAL	-917.242,75 €

AÑO	GASTOS	VALOR ACTUAL
1	-475.379,99 €	-461.533,97 €
2	-483.461,45 €	-455.708,78 €
TOTALES	-958.841,44 €	-917.242,75 €

INGRESOS ANUALES	520.285,19 €
ABONOS	19.215,17 €
ROTATIVOS	501.070,02 €
VALOR DEL INGRESO TOTAL ACTUAL	1.003.887,06 €

AÑO	INGRESOS	VALOR ACTUAL
1	520.285,19 €	505.131,25 €
2	529.130,04 €	498.755,81 €
TOTALES	1.049.415,23 €	1.003.887,06 €

VALOR ACTUAL NETO

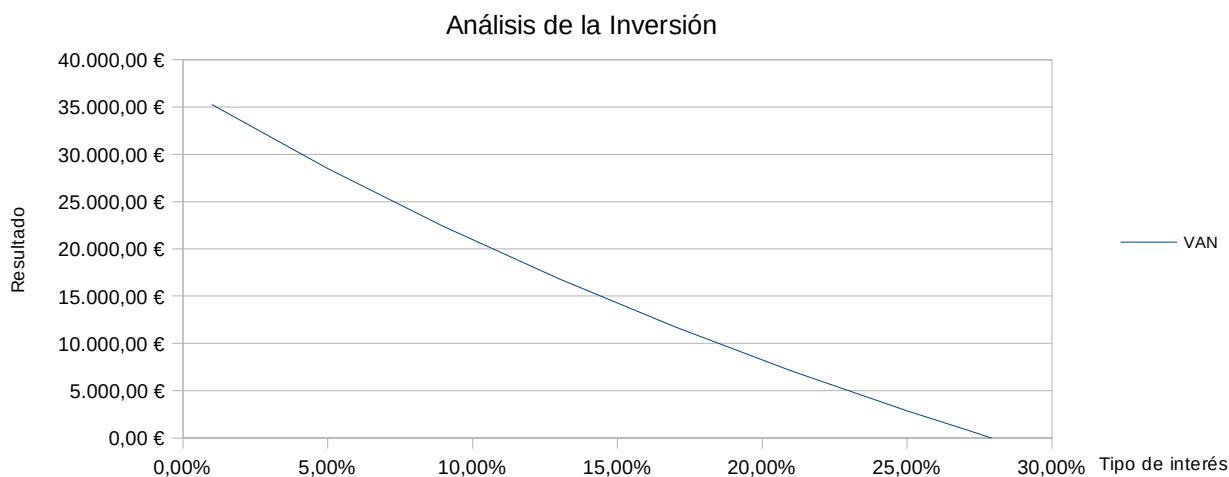
INVERSIÓN INICIAL (Presupuesto Obras + Gastos Varios)	-63.019,20 €
GASTOS TOTALES (Gastos Explotación + Canon municipal)	-917.242,75 €
INGRESOS TOTALES	1.003.887,06 €

RESULTADO **23.625,11 €**



La Tasa de Interés de Retorno (TIR) representa el valor del interés del dinero para que el resultado de la inversión sea nulo, lo que equivale al tipo de interés de la rentabilidad anual de la inversión. En nuestro caso, para esta hipótesis, tenemos un valor de 27,91%. Un fondo al 27,91% de interés anual tendría la misma rentabilidad que nuestra inversión de capital propio.

TIR		27,91%
IPC	1,70%	
Interés obtenido del dinero	27,91%	
VALOR ACTUAL NETO		
INVERSIÓN INICIAL		-63.019,20 €
GASTOS TOTALES		-667.140,22 €
INGRESOS TOTALES		730.159,42 €
RESULTADO		0,00 €





Duración de la concesión, canon, riesgo y beneficio.

La duración de la concesión queda establecida en 2 años, con dos prórrogas posibles de un (1) año de duración cada una, con lo que la duración máxima queda establecida en cuatro (4) años.

Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo de las hipótesis planteadas en su oferta económica. El riesgo de la oferta será proporcional al capital de financiación externa estando este sujeto a las fluctuaciones del tipo del dinero en el mercado.

El canon concesional se establece en la cantidad de 540.000,00€ (270.000€ primer año + 270.000€ segundo año), admitiéndose proposiciones al alza.

En caso de prórroga, el canon se incrementará para compensar el gasto anual de amortización de las obras (29.012,93€). En la siguiente tabla se indican las cuantías del canon para los años de duración de la concesión.

Ejercicio	Valor de licitación	Importe de adjudicación
2022-2023	270.000,00 €	270.000,00 € * (C_{of} / 270.000,00)
2023-2024	270.000,00 €	270.000,00 € * (C_{of} / 270.000,00)
2024-2025	299.012,93 €	299.012,93 € * (C_{of} / 270.000,00)
2025-2026	299.012,93 €	299.012,93 € * (C_{of} / 270.000,00)

Cuantía del canon

Los beneficios previstos para un IPC medio del 1,70% interanual y un interés del dinero del 3,00%, son:

Resumen cuenta de explotación	
Inversión inicial (Presupuesto Obras + Gastos Varios)	-63.019,20 €
Gastos totales (vida concesión)	-958.841,44 €
Ingresos totales (vida concesión)	1.049.415,23 €
RESULTADO	27.554,59 €

Por tanto, se considera viable la concesión administrativa para la explotación provisional de un estacionamiento de vehículos con destino preferente para servicio del Mercado Central, en el solar de la antigua Lonja de frutas y verduras.

Documento firmado electrónicamente por:

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Municipal

Fdo.: Pedro Riquelme Moya