

---

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE DIVERSAS ÁREAS DE SERVICIO GESTIONADAS POR LA SOCIEDAD ESTATAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE TERRESTRE, S.M.E., SA.**

---

## Contenido

1.	Introducción .....	4
2.	Información y documentación de partida.....	5
3.	Descripción de las AASS .....	5
4.	Modelo concesional .....	39
4.1.	Tipo de concesión.....	39
4.2.	Duración de la concesión .....	39
4.3.	Canon concesional .....	39
4.4.	Aspectos legales .....	41
4.5.	Estructura de riesgos.....	42
5.	Hipótesis.....	42
5.1.	Ventas de carburantes y otras ventas.....	42
5.2.	Crecimiento de ventas .....	42
5.3.	Ingresos .....	42
5.4.	Gastos de explotación .....	43
5.5.	Inversiones .....	43
5.6.	Financiación.....	44
5.7.	Otras hipótesis .....	44
6.	Análisis de la viabilidad económico-financiera .....	44
6.1.	AASS Atalaya .....	44
6.2.	AASS Meco .....	45
6.3.	AASS Támbora .....	47
6.4.	AASS Polvoranca.....	49
6.5.	AASS La Sagra .....	50
6.6.	AASS Mazarrón.....	52
6.7.	Análisis de los resultados .....	53
6.8.	Justificación de los Lotes .....	55
7.	Cálculo del valor estimado del contrato .....	58
7.1.	Consideraciones jurídicas de referencia .....	59
7.2.	Precio del contrato.....	59

8. Conclusiones.....60

## 1. Introducción

La Sociedad Estatal de Infraestructuras del Transporte Terrestre, S.M.E., S.A. (en adelante “SEITT”) tiene atribuida las facultades de gestión y explotación de las autopistas de titularidad estatal, en virtud del Convenio de Gestión firmado entre la Administración General del Estado y SEITT, el 16 de Agosto de 2017 y su Adenda firmada el 22 de diciembre de 2018, por la que entre otros aspectos, se amplía el plazo que regula la gestión de la explotación y la preparación de la licitación de las autopistas de titularidad estatal hasta el 31/12/2022. La cláusula 4.2 del Convenio incluye, dentro de la explotación atribuida a SEITT, la gestión de las zonas complementarias de explotación comercial (áreas de servicio):

*“4.2 En concreto, la explotación comprende igualmente.*

*b) La gestión de las zonas complementarias de explotación comercial (áreas de servicio). Todas las instalaciones establecidas en las áreas de servicio tendrán acceso directo a la autopista y se comunicarán al exterior únicamente a través de esta. Están expresamente prohibidos los locales en los que se realicen actividades de espectáculo o de diversión. SEITT se subrogará en los contratos convenidos con el concesionario anterior en los términos en que los mismos lo permitan siempre y cuando el concesionario está al día de sus obligaciones.”*

Actualmente, SEITT gestiona 13 áreas de servicio (en adelante “AASS”) mediante dos modelos distintos de gestión; concesión de servicios y gestión directa a través de contratos de suministro de productos para su posterior venta al público. Los contratos de gestión de 6 AASS están próximos a su vencimiento, estos son los siguientes:

- AASS Atalaya: Contrato de concesión de servicios con fecha de vencimiento 14/12/2022.
- AASS Meco: Contrato de suministro de carburante con fecha de vencimiento 27/02/2023.
- AASS Tambora: Contrato de suministro de carburante con fecha de vencimiento 20/02/2023.
- AASS Polvoranca: Contrato de suministro de carburante con fecha de vencimiento 05/03/2023.
- AASS La Sagra: Contrato de suministro de carburante ya vencido.
- AASS Mazarrón: Contrato de suministro de carburante con fecha de vencimiento 31/12/2022.

Para poder dar continuidad a la gestión de estas 6 AASS es necesario licitar nuevos contratos para su explotación. Una vez analizada la forma más conveniente de explotación se ha optado por el modelo de concesión de servicios.

Se elabora el presente estudio de viabilidad con el objeto de analizar la viabilidad económico- financiera de la concesión de servicios para la conservación y explotación de las AASS, según establece el apartado 2 del artículo 285 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público. Tal y como se requiere en el Capítulo III de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante “LCSP”),

## 2. Información y documentación de partida

Para la elaboración del presente estudio de viabilidad se ha partido de la información y documentación siguiente:

- Proyecto de construcción de las AASS.
- Proyecto de sustitución de las marquesinas de las AASS de Meco y Polvoranca.
- Pliego de Cláusulas Particulares (PCP) y Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) que regirán el contrato de concesión de servicios.
- “Informe de valoración, canon y precio de contrato de las AASS de las radiales” elaborado por la empresa INECO.

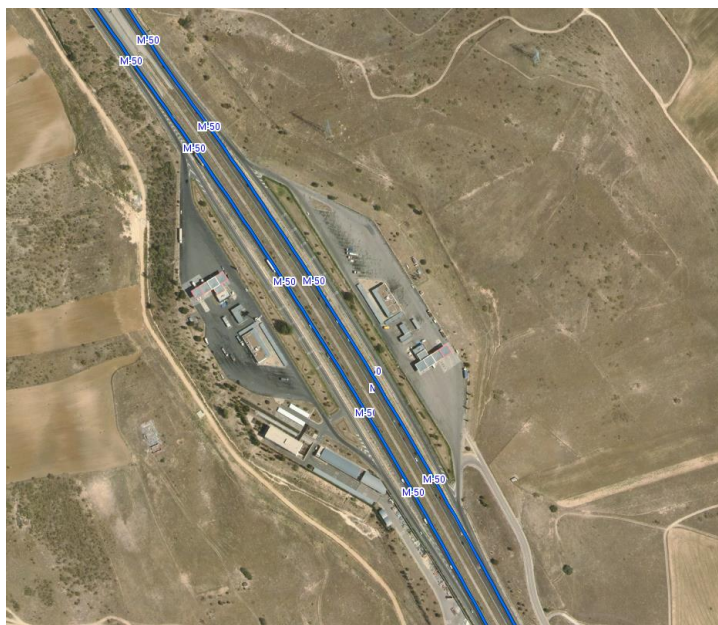
## 3. Descripción de las AASS

### AASS Atalaya

Las AASS La Atalaya se encuentra en el P.K 67+500 de la autopista M-50.

Cada AS presta los servicios de repostaje de combustible, tienda y restaurante, así como aparcamiento para estacionamiento de vehículos.

#### *Situación de las AASS de La Atalaya*



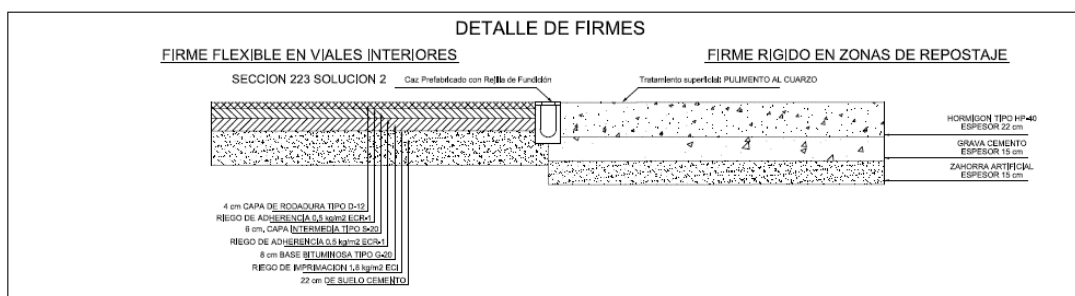
*Fuente: SIGCAR y PNOA*

La estructura del firme es semirrígido en la mayor parte de la zona pavimentada, de acuerdo con la información disponible, formado por una capa de suelo cemento de 22 cm sobre la que se apoyan 6 cm de mezcla asfáltica de nomenclatura antigua G-20 (Actual AC22 base G), 6 cm de mezcla asfáltica de

nomenclatura antigua S-20 (actual AC22 bin D) y 6 cm de una capa de rodadura de D-20 (actual AC22 surf D).

En la zona de repostaje de combustible, el pavimento está formado por 22 cm de hormigón HP-40 con tratamiento superficial de pulimento al cuarzo, que apoya sobre una capa de grava cemento de 15 cm de espesor y 15 cm de zahorra artificial.

### Detalle del firme del AASS de La Atalaya



### SENTIDO CRECIENTE

El semiárea de servicio de La Atalaya se encuentra en la margen derecha de la M-50 en el p.k. 67+500. Su acceso desde la autopista se realiza mediante un ramal directo de deceleración sin pérdida de carril, al igual que la incorporación.

Figura 1. Imágenes de planta de las AS de La Atalaya. Margen Derecho.



Fuente: IGN Iberpix PNOA.

Dispone de una parcela de aproximadamente 3,49 ha, con los servicios de repostaje y restaurante ubicados en la zona central junto con los aparcamientos para vehículos ligeros y pesados, así como una zona de parque infantil.

Cada una de ellas está compuesta de los siguientes elementos:

a. Área de servicio

Se encuentra totalmente urbanizada, con zonas ajardinadas y dotada de todos los servicios necesarios (saneamiento con separación de hidrocarburos, iluminación, basuras, equipos de extinción de incendios, etc.) y con acceso peatonal adaptado a minusválidos a la zona de tienda y aseos y, acceso al tráfico rodado a las zonas de autoservicio de combustible. Se encuentra dividida en los siguientes elementos:

- Edificio restaurante de 447 m<sup>2</sup> en planta más un sótano de 150 m<sup>2</sup>, de cubierta plana, con zona de tienda, aseos, vestuarios, oficina, almacén, distribuidor y cuarto de limpieza.
- Edificio auxiliar de 170 m
- Acera perimetral al edificio de cemento bruñido.

b. Zona de surtidores y zona de tanques pavimentada en hormigón con una superficie total de 1.370,00 m<sup>2</sup>. Dispone de una marquesina de 370 m<sup>2</sup>, dividida en zona de vehículos ligeros y pesados que albergan 4 surtidores (con un total de 26 mangueras) y un total de 4 tanques con las siguientes capacidades y combustibles almacenados:

- Tanque nº 1 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.
- Tanque nº 2 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.
- Tanque nº 3 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.
- Tanque nº 4 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.

c. Zona de descanso y otros servicios.

- Zona de pavimento bituminoso de circulación y aparcamientos de 21.836,00 m<sup>2</sup>.
- Zona de jardín de 14.986,00 m<sup>2</sup>.
- Restaurante, bar y tienda (en adelante restauración).
- Zona de aparcamiento, que consta de 18 plazas de estacionamientos de vehículos pesados y 33 plazas para turismos. Esta última zona está dividida en dos áreas las cuales disponen de una marquesina metálica con un área total de 375 m<sup>2</sup>
- Zonas verdes.
- Zona de lavado de vehículos

Las mediciones consideradas para el semiárea de La Atalaya son las siguientes:

*Mediciones realizadas en el AS de La Atalaya. Margen derecha.*

	MEDICIÓN
<b>EDIFICACIONES</b>	
Edificio auxiliar estación de servicio	170,00 m <sup>2</sup>
Restauración	597,00 m <sup>2</sup>
Zonas de juegos	265,00 m <sup>2</sup>
Zonas de picnic	175,00 m <sup>2</sup>
<b>FIRMES Y PAVIMENTOS</b>	
Pavimento asfáltico	21.836,00 m <sup>2</sup>
Pavimento hormigón	1.370,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTRUCTURAS</b>	
Marquesina en zona de repostaje	370,00 m <sup>2</sup>
Pérgola metálica para vehículos aparcamiento	375,00 m <sup>2</sup>
<b>ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE</b>	
Tanque nº 1 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 2 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 3 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 4 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.



### **SENTIDO DECRECIENTE**

Dispone de una parcela de aproximadamente 3,90 ha, de los cuales 2,42 ha es la superficie destinada al AS, con los servicios de repostaje y restaurante ubicados en la zona central junto con los aparcamientos para vehículos ligeros y aparcamientos para vehículos pesados.

En la misma parcela se encuentra el centro de conservación de la autopista y las oficinas de SEITT que gestionan las autopistas Radial 3, Radial 5 y M-50.

*Figura 2. Imágenes de planta del AS La Atalaya, Margen Izquierdo.*



*Fuente: IGN Iberpix PNOA*

En la semiárea de servicio del sentido decreciente se han calculado las mediciones siguientes:

*Mediciones realizadas en el AS La Atalaya, Margen izquierda*

	MEDICIÓN
<b>EDIFICACIONES</b>	
Edificio auxiliar estación de servicio	170,00 m <sup>2</sup>
Restauración	597,00 m <sup>2</sup>
Zonas de juegos	265,00 m <sup>2</sup>
Zonas de picnic	175,00 m <sup>2</sup>
<b>FIRMES Y PAVIMENTOS</b>	
Pavimento asfáltico	18.693,00 m <sup>2</sup>
Pavimento hormigón	1.970,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTRUCTURAS</b>	
Marquesina en zona de repostaje	370,00 m <sup>2</sup>
Pérgola metálica para vehículos aparcamiento	375,00 m <sup>2</sup>
<b>ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE</b>	
Tanque nº 1 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 2 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 3 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 4 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.

### **AASS Meco**

El AS de Meco se encuentra en el P.K. 35+500 de la autopista Radial 2, dentro del término del municipio homónimo.

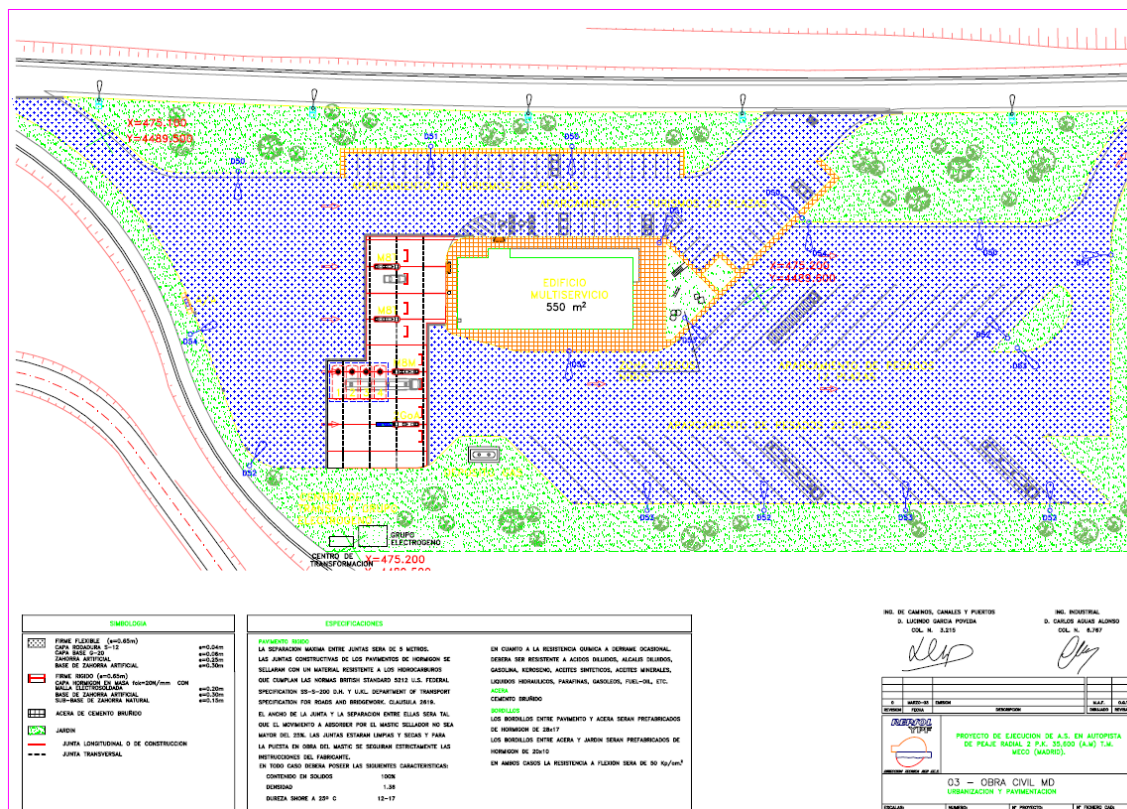
Figura 3. Situación del AS de Meco, en el P.K. 36+100 de la R-2, próxima al municipio homónimo



Fuente: SIGCAR y PNOA

Según la información disponible, en la zona de repostaje, el pavimento es un firme rígido compuesto por una capa de hormigón en masa con malla electro soldada de 20 cm de espesor sobre base y subbase de zahorra artificial de 30cm y 15 cm respectivamente.

Figura 4. Plano de pavimentación y sección de firme de la semiárea de servicio de Meco, sentido Guadalajara.



Fuente: EDYCOE (2004)

### SENTIDO CRECIENTE

El semiárea de servicio de Meco se encuentra en la margen derecha de la R-2 en el p.k. 36+100, en el término municipal de la población que le da su nombre. Su acceso desde la Autopista R-2 se realiza mediante un ramal directo de deceleración sin pérdida de carril, al igual que la incorporación.

Figura 5. Imágenes de planta del AS de Meco.



Fuente: IGN Iberpix PNOA

Dispone de una parcela de aproximadamente 3,86 ha, de la cual 1,98 ha son zona urbanizada, con los servicios de repostaje de combustible y restaurante ubicados en la zona central junto con los aparcamientos para vehículos ligeros y en los extremos de la parcela los aparcamientos para vehículos pesados. Actualmente no se ofrece servicio de restauración ya que el restaurante-cafetería se encuentra cerrado.

Figura 6. Imágenes de planta del AS de Meco. Zona urbanizada.



Fuente: IGN Iberpix PNOA



Se cuenta con los siguientes servicios:

- a. Área de servicio la cual ocupa una superficie de 1,98 ha.

Se encuentra totalmente urbanizada, con zonas verdes y dotada de todos los servicios necesarios (saneamiento, iluminación, basuras, equipos de extinción de incendios, etc.) y con acceso peatonal adaptado a minusválidos a la zona de tienda y aseos y, acceso al tráfico rodado a las zonas de autoservicio de combustible. Se encuentra dividida en los siguientes elementos:

- Edificio de una planta con cubierta plana de superficie de 550 metros cuadrados.
  - Acera perimetral al edificio de cemento bruñido.
  - Zona de surtidores y zona de tanques pavimentada en hormigón con una superficie total de 800 m<sup>2</sup>. Dispone de una marquesina de 650 m<sup>2</sup>, dividida en zona de vehículos ligeros y pesados que albergan 4 surtidores (con un total de 28 mangueras) y un total de 4 tanques con las siguientes capacidades y combustibles almacenados:
    - Tanque nº 1 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.
    - Tanque nº 2 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.
    - Tanque nº 3 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.
    - Tanque nº 4 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.
- b. Zona de descanso y otros servicios.
    - Zona de pavimento bituminoso de circulación y aparcamientos de 19.250 m<sup>2</sup>.
    - Zona de juegos de 116 m<sup>2</sup>
    - Zona de picnic de 30 m<sup>2</sup>
    - Restaurante, bar (actualmente cerrados).
    - Tienda de conveniencia

Su zona de influencia se encuentra totalmente urbanizada y consta de oficinas, vestuarios para personal, almacenes, cuartos de limpieza, servicios para persona con movilidad reducida, caballeros y señoras. La planta principal tiene una superficie de 550 m<sup>2</sup>.

- Zona de aparcamiento, que consta de 32 plazas de estacionamientos de vehículos pesados y 56 plazas para turismos
- Zonas verdes.

Las mediciones consideradas para el semiárea de Meco son las siguientes:

*Tabla 1-. Mediciones realizadas en el AS de Meco, sentido Guadalajara.*

	MEDICIÓN
<b>EDIFICACIONES</b>	
Zona de tienda	110,36 m <sup>2</sup>
Zona de restauración	297,85 m <sup>2</sup>
Zonas comunes	76,95 m <sup>2</sup>
Zonas abiertas	42,12 m <sup>2</sup>
<b>FIRMES Y PAVIMENTOS</b>	
Pavimento asfáltico	11.118,00 m <sup>2</sup>
Pavimento hormigón	870,00 m <sup>2</sup>
Pavimento acera	516,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTRUCTURAS</b>	
Marquesina	696,00 m <sup>2</sup>
Pérgola metálica para vehículos aparcamiento	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE</b>	
Tanque nº 1 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 2 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 3 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 4 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.

## SENTIDO DECRECIENTE

Dispone de una parcela de aproximadamente 3,32 ha, de la cual 1,64 ha son zona urbanizada, con los servicios de repostaje de carburantes y restaurante ubicados en la zona central junto con los aparcamientos para vehículos ligeros y aparcamientos para vehículos pesados.

Figura 7. Imágenes de planta del AS de Meco, Sentido Madrid.



Fuente: IGN Iberpix PNOA



En la semiárea de servicio del sentido decreciente se han calculado las mediciones siguientes:

*Tabla 2-. Mediciones realizadas en el AS de Meco, sentido Madrid*

	<b>MEDICIÓN</b>
<b>EDIFICACIONES</b>	
Zona de tienda	113,22 m <sup>2</sup>
Zona de restauración	153,76 m <sup>2</sup>
Zonas comunes	49,82 m <sup>2</sup>
Zonas abiertas	27,22 m <sup>2</sup>
<b>FIRMES Y PAVIMENTOS</b>	
Pavimento asfáltico	8.894,00 m <sup>2</sup>
Pavimento hormigón	496,00 m <sup>2</sup>
Pavimento acera	568,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTRUCTURAS</b>	
Marquesina	557,00 m <sup>2</sup>
Pérgola metálica para vehículos aparcamiento	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE</b>	
Tanque nº 1 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 2 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 3 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 4 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.

### AASS Támara

Las AASS Támara se encuentran en el P.K 18+500 de la autopista Radial 3.

En cada una de las semiáreas existe una estación de servicio, formada por zona de repostaje de carburantes, tienda y restaurante (actualmente cerrado), así como aparcamiento para estacionamiento de vehículos.

*Figura 8. Situación del AS de Támara*



*Fuente: SIGCAR y PNOA*

La estructura del firme es semirrígido en la mayor parte de la zona pavimentada, de acuerdo con la información disponible, formado por una capa de suelo cemento de 22 cm sobre la que se apoyan 6 cm de mezcla asfáltica de nomenclatura antigua G-20 (Actual AC22 base G), 6 cm de mezcla asfáltica de nomenclatura antigua S-20 (actual AC22 bin D) y 6 cm de una capa de rodadura de M-10 (actual BBTM 11B)

En la zona de repostaje el pavimento está formado por 22 cm de hormigón con tratamiento superficial de pulimento al cuarzo, que apoya sobre una capa de grava cemento de 15 cm de espesor y 15 cm de zahorra artificial.



Figura 10. Imágenes de planta del AS de Támara. Margen Derecho.



Fuente: IGN Iberpix PNOA.

Dispone de una parcela de aproximadamente 3,52 ha, de la cual 2,15 ha son zona urbanizada, con los servicios de repostaje de combustibles y restaurante ubicados en la zona central junto con los aparcamientos para vehículos ligeros y pesados, así como una zona de parque infantil.

Figura 11. Imágenes de planta del AS de Támara Margen Derecho. Zona urbanizada



Fuente: IGN Iberpix PNOA.

Cada una de ellas está compuesta de los siguientes elementos:

a. Area de servicio.

Se encuentra totalmente urbanizada, con zonas ajardinadas y dotada de todos los servicios necesarios (saneamiento con separación de hidrocarburos, iluminación, basuras, equipos de extinción de incendios, etc.) y con acceso peatonal adaptado a minusválidos a la zona de tienda y aseos y, acceso al tráfico rodado a las zonas de autoservicio de combustible. Se encuentra dividida en los siguientes elementos:

- Edificio restaurante de 450 m<sup>2</sup> de cubierta plana, con zona de tienda, aseos, vestuarios, oficina, almacén, distribuidor y cuarto de limpieza (Actualmente está cerrado).
  - Edificio auxiliar de 170 m
  - Acera perimetral al edificio de cemento bruñido.
- b. Zona de surtidores y zona de tanques pavimentada en hormigón con una superficie total de 621,30 m<sup>2</sup>. Dispone de una marquesina de 480 m<sup>2</sup>, dividida en zona de vehículos ligeros y pesados que albergan 3 surtidores (con un total de 18 mangueras) y un total de 4 tanques con las siguientes capacidades y combustibles almacenados:
- Tanque nº 1 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.
  - Tanque nº 2 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.
  - Tanque nº 3 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.
  - Tanque nº 4 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.
- c. Zona de descanso y otros servicios.
- Zona de pavimento bituminoso de circulación y aparcamientos de 10.337,00 m<sup>2</sup>.
  - Zona de jardín de 11.441,00.m<sup>2</sup>
  - Restaurante, bar (actualmente cerrado)
  - Tienda

Se trata de una construcción de dos plantas, ya que el edificio dispone de un sótano. Su zona de influencia se encuentra totalmente urbanizada y consta de oficinas, vestuarios para personal, almacenes, cuartos de limpieza, servicios para persona con movilidad reducida, caballeros y señoras, ocupando una superficie en planta de 450 m<sup>2</sup>.

- Edificio auxiliar de 170 m<sup>2</sup>, se trata de un edificio de una planta con cubierta plana que cuenta con zona de tienda, vestuarios, aseos, etc.
- Zona de aparcamiento, que consta de 10 plazas de estacionamientos de vehículos pesados y 20 plazas para turismos. Esta última zona está dividida en dos áreas las cuales disponen de una marquesina metálica con un área total de 250 m<sup>2</sup>
- Zonas verdes.

Las mediciones consideradas para el semiárea de Támbora son las siguientes:

*Tabla 3-. Mediciones realizadas en el AS de Támbora, Margen derecha.*

	MEDICIÓN
<b>EDIFICACIONES</b>	
Edificio auxiliar estación de servicio	170,00 m <sup>2</sup>
Restauración	475,00 m <sup>2</sup>
Zonas de juegos	100,00 m <sup>2</sup>
Zonas de picnic	150,00 m <sup>2</sup>
<b>FIRMES Y PAVIMENTOS</b>	
Pavimento asfáltico	10.337,00 m <sup>2</sup>
Pavimento hormigón	621,30 m <sup>2</sup>
<b>ESTRUCTURAS</b>	
Marquesina en zona de repostaje	480,00 m <sup>2</sup>
Pérgola metálica para vehículos aparcamiento	250,00 m <sup>2</sup>
<b>ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE</b>	
Tanque nº 1 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 2 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 3 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 4 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.

## SENTIDO DECRECIENTE

Dispone de una parcela de aproximadamente 2,95 ha, de la cual 1,61 ha son zona urbanizada, con los servicios de repostaje de combustible y restaurante (actualmente cerrado) ubicados en la zona central junto con los aparcamientos para vehículos ligeros y aparcamientos para vehículos pesados.

*Figura 12. Imágenes de planta del AS Támara, Margen Izquierdo.*



*Fuente: IGN Iberpix PNOA*



En la semiárea de servicio del sentido decreciente se han calculado las mediciones siguientes:

*Tabla 4-. Mediciones realizadas en el AS Támara, Margen izquierda*

	MEDICIÓN
<b>EDIFICACIONES</b>	
Edificio multiservicio	380,00 m <sup>2</sup>
Zonas de juegos y picnic	120,00 m <sup>2</sup>
<b>FIRMES Y PAVIMENTOS</b>	
Pavimento asfáltico	7.972,00 m <sup>2</sup>
Pavimento hormigón	601,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTRUCTURAS</b>	
Marquesina en zona de repostaje	480,00 m <sup>2</sup>
Pérgola metálica para vehículos aparcamiento	250,00 m <sup>2</sup>
<b>ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE</b>	
Tanque nº 1 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 2 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 3 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 4 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.

### **AASS Polvoranca**

Las AASS de Polvoranca se encuentra en el P.K. 5+500 de la autopista Radial 5.

En cada una de las semiáreas disponen de los servicios de repostaje de carburante, tienda y restaurante (actualmente cerrado), así como aparcamiento para estacionamiento de vehículos.



Figura 13. Situación del AS de Polvoranca

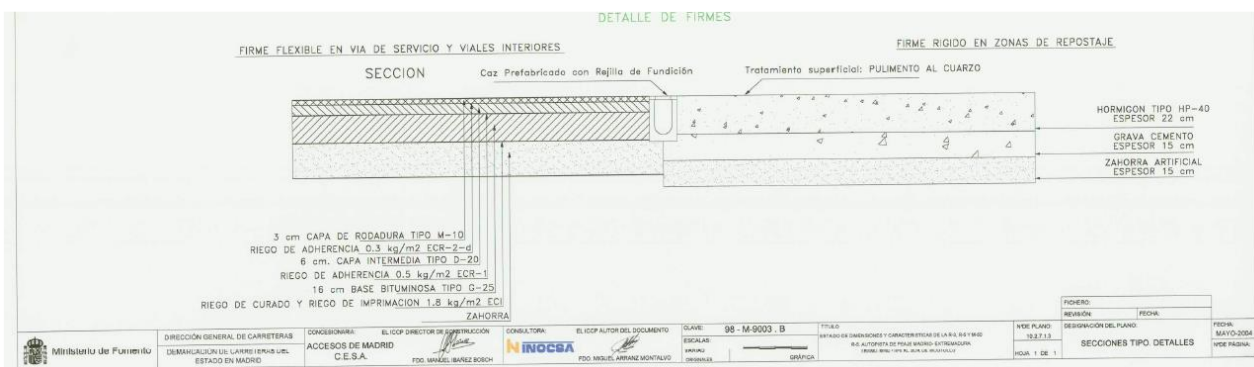


Fuente: SIGCAR y PNOA

La estructura del firme es flexible, de acuerdo con la información disponible, formado por una capa de zahorra sobre la que se apoyan 16 cm de mezcla asfáltica de nomenclatura antigua G-25 (Actual AC32 base G), 6 m de mezcla asfáltica de nomenclatura antigua D-20 (actual AC22 bin D) y 3 cm de una capa de rodadura de M-10 (actual BBTM 11B).

En la zona de repostaje, el pavimento está formado por 22 cm de hormigón tipo HP-40 que apoya sobre una capa de grava cemento de 15 cm de espesor y 15 cm de zahorra artificial.

Figura 14. Detalle del firme del AS de Polvoranca



Fuente: EDYCOE (2004)

## SENTIDO CRECIENTE

El semiárea de servicio de Polvoranca se encuentra en la margen derecha de la Radial 5 en el p.k. 6+300. Su acceso desde la Radial 5 se realiza mediante un ramal directo de deceleración sin pérdida de carril, al igual que la incorporación.

Figura 15. Imágenes de planta del AS de Polvoranca Margen Derecho.



Fuente: IGN Iberpix PNOA.

Dispone de una parcela de aproximadamente 3,05 ha, de la cual 2,42 ha son zona urbanizada, con los servicios de repostaje de carburantes y restaurante ubicados en la zona central junto con los aparcamientos para vehículos ligeros y pesados, así como una zona de parque infantil.

Figura 16. Imágenes de planta del AS de Polvoranca Margen Derecho. Zona urbanizada



Fuente: IGN Iberpix PNOA.

Cada una de ellas está compuesta de los siguientes elementos:

a. Área de servicio

Se encuentra totalmente urbanizada, con zonas ajardinadas y dotada de todos los servicios necesarios (saneamiento con separación de hidrocarburos, iluminación, basuras, equipos de extinción de incendios, etc.) y con acceso peatonal adaptado a minusválidos a la zona de tienda y aseos y, acceso al tráfico rodado a las zonas de autoservicio de combustible. Se encuentra dividida en los siguientes elementos:

- Edificio auxiliar de 170 m<sup>2</sup> de cubierta plana, con zona de tienda, aseos, vestuarios, oficina, almacén, distribuidor y cuarto de limpieza.
  - Edificio restaurante de 470 m<sup>2</sup> en planta, con zona de restaurante, aseos, zona de uso privado para el restaurante e instalaciones. El edificio dispone de un sótano de 150 m<sup>2</sup>. (actualmente cerrado)
  - Acera perimetral al edificio de adoquín de hormigón con relieve de 1 metro de anchura.
- b. Zona de surtidores y zona de tanques pavimentada en hormigón con una superficie total de 900 m<sup>2</sup>. Dispone de una marquesina de 650 m<sup>2</sup>, dividida en zona de vehículos ligeros y pesados que albergan 4 surtidores (con un total de 26 mangueras) y un total de 4 tanques con las siguientes capacidades y combustibles almacenados:
- Tanque nº 1 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.
  - Tanque nº 2 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.
  - Tanque nº 3 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.
  - Tanque nº 4 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.

c. Zona de descanso y otros servicios.

- Zona de pavimento bituminoso de circulación y aparcamientos de 13.593,00 m<sup>2</sup>.
- Zona de parque y picnic de 480.m<sup>2</sup>
- Restaurante, bar (actualmente cerrados)
- Tienda.

Se trata de una construcción de dos plantas, ya que el edificio dispone de un sótano. Su zona de influencia se encuentra totalmente urbanizada y consta de oficinas, vestuarios para personal, almacenes, cuartos de limpieza, servicios para persona con movilidad reducida, caballeros y señoras, ocupando una superficie en planta de 470 m<sup>2</sup>.

- Zona de aparcamiento, que consta de 17 plazas de estacionamientos de vehículos pesados y 28 plazas para turismos. Esta última zona está dividida en dos áreas las cuales disponen de una marquesina metálica con un área total de 350 m<sup>2</sup>
- Zonas verdes.

Las mediciones consideradas para el semiárea de Polvoranca son las siguientes:

*Tabla 5-. Mediciones realizadas en el AS de Polvoranca, Margen derecha.*

	MEDICIÓN
<b>EDIFICACIONES</b>	
Edificio estación de servicio	170,00 m <sup>2</sup>
Restauración	470,00 m <sup>2</sup>
Zonas de juegos	253,00 m <sup>2</sup>
Zonas de picnic	227,00 m <sup>2</sup>
<b>FIRMES Y PAVIMENTOS</b>	
Pavimento asfáltico	13.593,00 m <sup>2</sup>
Pavimento hormigón	900,00 m <sup>2</sup>
Pavimento de adoquines (acera)	610,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTRUCTURAS</b>	
Marquesina en zona de repostaje	650,00 m <sup>2</sup>
Pérgola metálica para vehículos aparcamiento	350,00 m <sup>2</sup>
<b>ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE</b>	
Tanque nº 1 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 2 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 3 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 4 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.

## SENTIDO DECRECIENTE

Dispone de una parcela de aproximadamente 4,32 ha, de la cual 2.25 ha son zona urbanizada, con los servicios de repostaje de carburantes y restaurante (actualmente cerrado) ubicados en la zona central junto con los aparcamientos para vehículos ligeros y aparcamientos para vehículos pesados.

Figura 17. Imágenes de planta del AS Polvoranca, Margen Izquierdo.



Fuente: IGN Iberpix PNOA



En la semiárea de servicio del sentido decreciente se han calculado las mediciones siguientes:

*Tabla 6-. Mediciones realizadas en el AS Polvoranca, Margen izquierda*

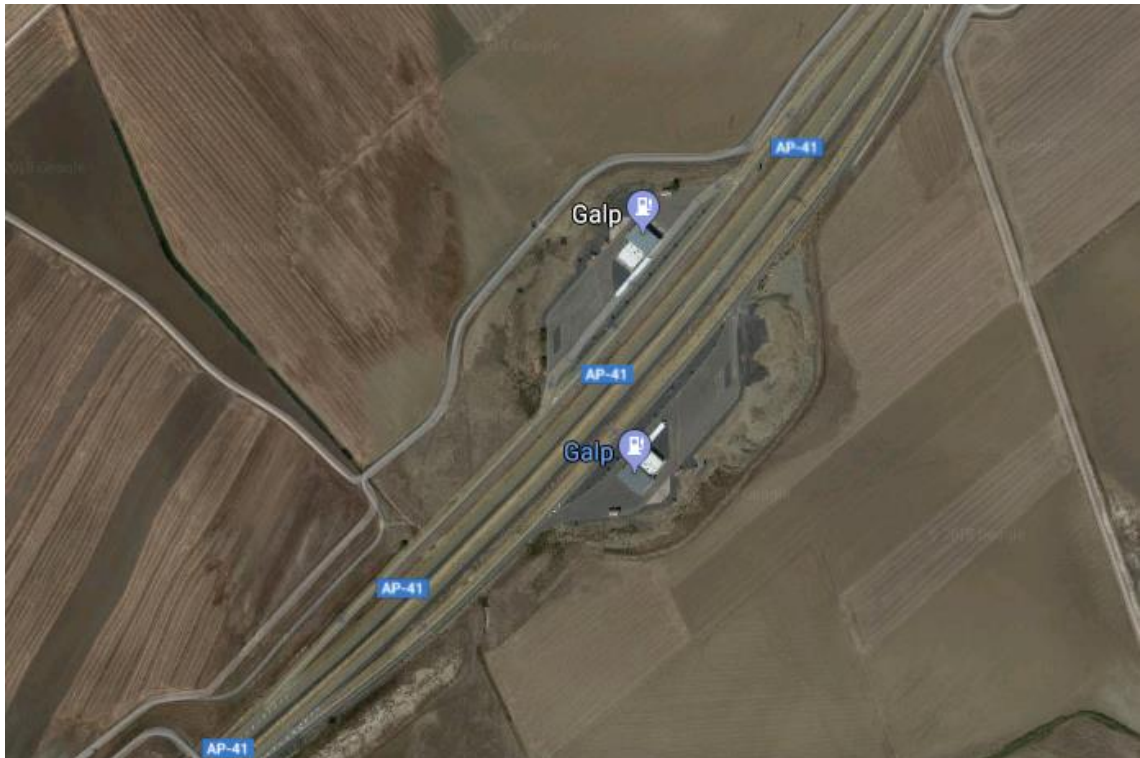
	MEDICIÓN
<b>EDIFICACIONES</b>	
Edificio estación de servicio	170,00 m <sup>2</sup>
Restauración	470,00 m <sup>2</sup>
Zonas de juegos	250,00 m <sup>2</sup>
Zonas de picnic	350,00 m <sup>2</sup>
<b>FIRMES Y PAVIMENTOS</b>	
Pavimento asfáltico	11.340,00 m <sup>2</sup>
Pavimento hormigón	900,00 m <sup>2</sup>
Pavimento de adoquines (acera)	610,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTRUCTURAS</b>	
Marquesina en zona de repostaje de carburantes	650,00 m <sup>2</sup>
Pérgola metálica para vehículos aparcamiento	350,00 m <sup>2</sup>
<b>ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE</b>	
Tanque nº 1 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 2 de combustible B7 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 3 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.
Tanque nº 4 de combustible B10 con una capacidad de 30.000 l.	1 Ud.

### AASS La Sagra

Las AASS La Sagra se encuentra en el P.K 31+500 de la autopista AP-41.

En cada una de las semiáreas existe una estación de servicio, formada por zona de repostaje de carburantes y tienda, así como aparcamiento para estacionamiento de vehículos.

*Figura 18. Situación del AS de La Sagra*



*Fuente: GOOGLE MAPS*

### **SENTIDO CRECIENTE**

El semiárea de servicio de La Sagra se encuentra en la margen derecha de la AP-41 en el p.k. 31+500. Su acceso desde la Autopista AP-41 se realiza mediante un ramal directo de deceleración sin pérdida de carril, al igual que la incorporación.



Figura 19. Imágenes de planta del AS de La Sagra. Margen Derecho.



Fuente: GOOGLE EARTH.

Dispone de una parcela de aproximadamente 1,31 ha, en la que se distribuyen los servicios de repostaje de combustibles ubicados en la zona central junto con los aparcamientos para vehículos ligeros y pesados, así como una zona de parque infantil.

Se cuenta con los siguientes elementos:

a. Área de servicio.

Se encuentra totalmente urbanizada, con zonas ajardinadas y dotada de todos los servicios necesarios (saneamiento con separación de hidrocarburos, iluminación, basuras, equipos de extinción de incendios, etc.) y con acceso peatonal adaptado a minusválidos a la zona de tienda y aseos y, acceso al tráfico rodado a las zonas de autoservicio de combustible. Se encuentra dividida en los siguientes elementos:

- Edificio de Tienda de 278 m<sup>2</sup>.
- Acera perimetral al edificio de cemento.

- b. Zona de surtidores y zona de tanques pavimentada en hormigón con una superficie total de 524,66 m<sup>2</sup>. Dispone de una marquesina, dividida en zona de vehículos ligeros y pesados que albergan 4 surtidores (con un total de 26 mangueras).
- c. Zona de descanso y otros servicios.
  - Zona de pavimento bituminoso de circulación y aparcamientos de 9.222,57 m<sup>2</sup>.
  - Zona de jardín de 2.630,99 m<sup>2</sup>
  - Edificio de tienda de 278 m<sup>2</sup>, se trata de un edificio de una planta con cubierta plana que cuenta con zona de tienda, vestuarios, aseos, etc.
  - Zona de aparcamiento, que consta de 12 plazas de estacionamientos de vehículos pesados y 20 plazas para turismos. Las cuales disponen de una marquesina metálica con un área total de 250 m<sup>2</sup>
  - Zonas verdes.

Las mediciones consideradas para el semiárea de La Sagra son las siguientes:

*Tabla 7-. Mediciones realizadas en el AS de La Sagra, Margen derecha.*

	MEDICIÓN
<b>EDIFICACIONES</b>	
Edificio auxiliar estación de servicio	278,00 m <sup>2</sup>
<b>FIRMES Y PAVIMENTOS</b>	
Pavimento	9.222,57 m <sup>2</sup>
<b>ESTRUCTURAS</b>	
Marquesina en zona de repostaje	524,66 m <sup>2</sup>
Pérgola metálica para vehículos aparcamiento	250,00 m <sup>2</sup>

#### SENTIDO DECRECIENTE

Dispone de aproximadamente 1,29 ha de zona urbanizada, con los servicios de repostaje de combustible ubicados en la zona central junto con los aparcamientos para vehículos ligeros y aparcamientos para vehículos pesados.

Figura 20. Imágenes de planta del AS La Sagra, Margen Izquierdo.



Fuente: Google Earth

En la semiárea de servicio del sentido decreciente se han calculado las mediciones siguientes:

Tabla 8-. Mediciones realizadas en el AS La Sagra, Margen izquierda

	MEDICIÓN
<b>EDIFICACIONES</b>	
Edificio Tienda	325,21 m <sup>2</sup>
<b>FIRMES Y PAVIMENTOS</b>	
Pavimento	10.600,88 m <sup>2</sup>
<b>ESTRUCTURAS</b>	
Marquesina en zona de repostaje	489,10 m <sup>2</sup>
Pérgola metálica para vehículos aparcamiento	230,00 m <sup>2</sup>

## AASS MAZARRÓN

El AS de Mazarrón se encuentra en el P.K 848+000 de la autopista AP-7.

Existe una única área de servicio accesible desde los dos sentidos de la autopista. Está formada por zona de repostaje de carburantes y tienda, así como aparcamiento para estacionamiento de vehículos.

*Figura 21. Situación del AS de Mazarrón*



*Fuente: GOOGLE MAPS*

El AS de Mazarrón se encuentra en la margen izquierda de la AP-7 en el p.k. 848+000. Su acceso desde la Autopista AP-7 se realiza mediante un ramal directo de deceleración sin pérdida de carril, al igual que la incorporación.

Figura 22. Imágenes de planta del AS de Mazarrón. Margen Izquierdo.



Fuente: GOOGLE EARTH.

Dispone de una parcela de aproximadamente 1,23 ha, en la que se distribuyen los servicios de repostaje de combustibles ubicados en la zona central junto con los aparcamientos para vehículos ligeros y pesados.

Se cuenta con los siguientes elementos:

a. Área de servicio.

Se encuentra totalmente urbanizada, con zonas ajardinadas y dotada de todos los servicios necesarios (saneamiento con separación de hidrocarburos, iluminación, basuras, equipos de extinción de incendios, etc.) y con acceso peatonal adaptado a minusválidos a la zona de tienda y aseos y, acceso al tráfico rodado a las zonas de autoservicio de combustible. Se encuentra dividida en los siguientes elementos:



- Edificio de Tienda de 145 m2.
  - Acera perimetral al edificio de cemento.
- b. Zona de surtidores y zona de tanques pavimentada en hormigón con una superficie total de 389,86 m2. Dispone de una marquesina, dividida en zona de vehículos ligeros y pesados que albergan 5 surtidores (con un total de 36 mangueras).
- c. Zona de descanso y otros servicios.
- Zona de pavimento bituminoso de circulación y aparcamientos de 10.766,47 m<sup>2</sup>.
  - Zona de jardín de 1.533,53 m<sup>2</sup>
  - Edificio de tienda de 145 m2, se trata de un edificio de una planta con cubierta plana que cuenta con zona de tienda, vestuarios, aseos, etc.
  - Zona de aparcamiento, que consta de estacionamientos de vehículos pesados y plazas para turismos.
  - Zonas verdes.

Las mediciones consideradas para el AS de Mazarrón son las siguientes:

*Tabla 9-. Mediciones realizadas en el AS de Mazarrón.*

	<b>MEDICIÓN</b>
<b>EDIFICACIONES</b>	
Edificio auxiliar estación de servicio	145,00 m <sup>2</sup>
<b>FIRMES Y PAVIMENTOS</b>	
Pavimento	10.766,47 m <sup>2</sup>
<b>ESTRUCTURAS</b>	
Marquesina en zona de repostaje	488,88 m <sup>2</sup>

#### 4. Modelo concesional

##### 4.1. Tipo de concesión

SEITT ha decidió gestionar las AASS mediante un contrato de concesión de servicios, de acuerdo con lo establecido en la LCSP, en su artículo 284.1:

*“La Administración podrá gestionar indirectamente, mediante contrato de concesión de servicios, los servicios de su titularidad o competencia siempre que sean susceptibles de explotación económica por particulares. En ningún caso podrán prestarse mediante concesión de servicios los que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos”*

Dado que los servicios a prestar en las AASS son susceptibles de explotación económica por particulares y no implican el ejercicio de la autoridad de los poderes públicos podrán ser gestionados indirectamente mediante una concesión de servicios.

##### 4.2. Duración de la concesión

La LCSP en su artículo 29.6 establece lo siguiente:

*“Los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios tendrán un plazo de duración limitado, el cual se calculará en función de las obras y de los servicios que constituyan su objeto y se hará constar en el pliego de cláusulas administrativas particulares”.*

*“Si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima 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 necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos”.*

Dentro del presente informe económico financiero se va a analizar la viabilidad de una concesión a un plazo de 5 años.

##### 4.3. Canon concesional

El adjudicatario abonará un canon anual por la concesión de la explotación y conservación de las AASS. Este canon será el que haya ofertado el adjudicatario en su proposición y por el que se le haya adjudicado la concesión y siempre deberá ser mayor al canon mínimo que se establece en la ley.

La Ley 37/2015 de carreteras fija el valor del canon mínimo para una concesión de explotación de AASS. Este valor está compuesto por dos conceptos que se definen a continuación:

Artículo 27.4 de la ley 37/2015 de carreteras: *“Cuando se trate de la concesión de la explotación de áreas de servicio ya construidas, el importe del canon anual, que será fijado en las bases del correspondiente procedimiento de adjudicación del contrato concesional, no podrá ser inferior al 4 por 100 de la valoración de las mismas”.*

Artículo 29.5 de la ley 37/2015 de carreteras: “El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon. Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales. Serán sujetos pasivos del canon los titulares de las autorizaciones y los concesionarios de áreas de servicio. En el caso de autorizaciones de ocupación o aprovechamiento especial del dominio público, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por el Estado y el de los predios contiguos. El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada.”

A continuación estimamos cual será el canon mínimo para cada una de las AASS objeto del presente análisis:

Para ello en primer lugar, en aplicación del artículo 27.4 de la Ley de Carreteras, el resultado de la aplicación del 4 por ciento del PEC:

*Tabla 1-. Valor estimado de las instalaciones de cada AS según el PEC. Año base 2022*

Área de servicio	Total PEC	4% PEC
La Atalaya	7.456.026,07 €	298.241,04 €
Meco	4.660.696,72 €	186.427,87 €
Támbora	3.383.247,14 €	135.329,89 €
Polvoranca	5.195.520,97 €	207.820,84 €
La Sagra	2.925.009,45 €	117.000,38 €
Mazarrón	383.317,89	15.332,72

En segundo lugar, se ha calculado el canon por ocupación del dominio público como el 5 por ciento del valor de los terrenos. Para cada AS se ha aplicado un valor unitario por metro cuadrado calculado a partir del justiprecio de las fincas localizadas en el área.



Tabla 2-. Valor de los terrenos. Año base 2022

Área de servicio	Superficie (m2)	Precio €/m2	Valor terrenos	Canon ocupación
La Atalaya	73.909	23,40	1.729.469,56 €	86.473,48 €
Meco	71.814	10,95	786.358,60 €	39.317,93 €
Támbora	64.700	21,45	1.387.824,84 €	69.391,24 €
Polvoranca	73.709	31,31	2.307.820,50 €	115.391,03 €
La Sagra	26.000	10,00	260.000,00 €	13.000,00 €
Mazarrón	12.300	5,00	61.500,00 €	3.075,00 €

Por consiguiente, observando los dos valores aplicar, por valoración patrimonial y por valor del área de ocupación, se calcula la suma de ambos.

Tabla 3-. Canon mínimo estimado para cada AS estimado. Año base 2022

Área de servicio	Canon mínimo
La Atalaya	384.714,52 €
Meco	225.745,80 €
Támbora	204.721,13 €
Polvoranca	323.211,86 €
La Sagra	130.000,38 €
Mazarrón	18.407,72 €

#### 4.4. Aspectos legales

El contrato se registrará por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP) y resto de normativa vigente, en todo lo que no se oponga a la misma.

#### 4.5. Estructura de riesgos

El contrato se ejecutará en todo caso a riesgo y ventura del adjudicatario, tal y como establece el artículo 197 de la LCSP, asumiendo la transferencia del riesgo operacional en los términos señalados en el apartado 4 del artículo 14 de la citada Ley.

El adjudicatario asumirá los riesgos y responsabilidades que se deriven de la prestación del servicio y, en general, de todas las actividades necesarias para la ejecución del contrato en los términos descritos en el PCP y en el PPT.

En cualquier caso el riesgo de demanda quedará completamente transferido al adjudicatario sin que tenga derecho a ninguna compensación derivada del no cumplimiento de las estimaciones de demanda realizadas en el presente estudio de viabilidad.

### 5. Hipótesis

#### 5.1. Ventas de carburantes y otras ventas

Se parte de las cifras de ventas de litros anuales de carburante siguientes:

- Para el caso del AASS de la Atalaya se utilizará las declaradas por la empresa REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLIFEROS (en adelante “REPSOL”) en el año 2019 que es la actual explotadora y comercializadora de productos petrolíferos en las citadas AASS.
- Para el caso de las AASS actualmente gestionadas por SEITT se utilizará los datos de venta del año 2021.

Se ha realizado la hipótesis de que en 2022 se tendrán las mismas ventas que se tuvieron en 2021 y 2019.

#### 5.2. Crecimiento de ventas

Con el fin de proyectar los ingresos durante el futuro contrato de concesión, se han tomado los crecimientos de tráfico establecidos en el Plan Estratégico de SEITT elaborado por la empresa Deloitte. El perfil de tráfico estimado es el siguiente:

2023	2024	2025	2026	2027
12,00%	9,00%	8,00%	5,00%	2,00%

#### 5.3. Ingresos

Respecto a la línea de negocio relativa al suministro y venta de carburantes, se tienen en cuenta aquellos ingresos que recibirá el futuro adjudicatario del contrato, por la venta al cliente final del combustible.

Así, se han tenido en cuenta las siguientes hipótesis:

- Venta de litros anuales: Se utilizará la estimación y la tasa de crecimiento realizadas en los puntos anteriores.

- Margen de venta: El margen de venta media para los diferentes tipos de carburantes se ha estimado en 0,2 €/L (IVA no incluido).
- Con objeto de estimar los ingresos netos que provienen de actividades diferentes al consumo de carburantes, se observa que se están prestando servicios de venta de tienda, restauración y cafetería.
  - i. Estimación ventas tienda: Se parte de los datos de ventas de 2019 facilitados por REPSOL para el AS de la Atalaya y de los de 2021 para las gestionadas directamente por SEITT y se estima que esas serán las ventas para 2022. Para el resto de los años se incrementan las ventas en función del incremento de tráfico y del incremento del IPC.
  - ii. Estimación ingresos restauración y cafetería: Se parte del dato del canon que recibía el actual adjudicatario de la AASS de la Atalaya en 2019 y que ascendía a 123.000 € anuales, se ha estimado que este canon es el mismo para 2022 y a partir de ahí se ha incrementado con el IPC. Las ES gestionadas directamente por SEITT no disponen de servicio de cafetería.

#### 5.4. Gastos de explotación

Los gastos de conservación ordinaria en el año base, se estimarán de la siguiente forma:

- Para las EESS gestionadas por SEITT se utilizarán los datos correspondientes a los gastos ordinarios correspondientes al año 2021.
- Para el AASS de la Atalaya se estimarán en función de los gastos de la AASS de Polvoranca, que es la AASS de gestión directa por SEITT más cercana a la Atalaya, incrementados en un 50% para reflejar las mayores horas de operación y el mayor tráfico.

Se considera que estos gastos serán constantes durante el periodo de concesión, solo afectados por el índice de inflación.

#### 5.5. Inversiones

Dado que las infraestructuras ya están construidas y que se trata de una concesión de servicios, las únicas inversiones reales que serán obligatorias serán las siguientes:

- Cambio de imagen de la EESS y adaptación sistemas informáticos.
- Instalación puntos de recarga eléctrica.
- Instalación de paneles fotovoltaicos para el autoconsumo de energía eléctrica.

Respecto a las AASS de Meco y Polvoranca será necesaria la sustitución de sus marquesinas, pero dado que esta inversión será a abonada por SEITT no la tendremos en cuenta en el presente estudio de viabilidad.

## 5.6. Financiación

Se ha supuesto una estructura financiera sin deuda, las inversiones se realizarán 100% con el capital del adjudicatario.

## 5.7. Otras hipótesis

Para todo el periodo concesional se ha tomado los siguientes valores de inflación:

2023	2024	2025	2026	2027
7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Este valor se aplica a los gastos de explotación, exceptuando el canon concesional.

Las hipótesis fiscales contempladas son las siguientes:

- Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA): 21,00%.
- Impuesto de Sociedades (IS): 25,00%.

## 6. Análisis de la viabilidad económico-financiera

### 6.1. AASS Atalaya

#### Ventas de carburantes y otras ventas

Se parte del dato de venta de 17 millones de litros vendidos en 2019, facilitado por la empresa REPSOL que es la actual explotadora.

#### Gastos de explotación

Los gastos de conservación ordinaria estimados en el año base, son los siguientes (valores en €):

Compra suministro Tienda	470.715,12
Gastos Personal	446.971,03
Mantenimientos	48.375,00
Suministros	72.562,50
ETT	40.312,50
Varios	32.250,00
Comisiones tarjetas	269.192,05

Estos gastos han sido estimados de la siguiente forma:

- Compra suministro de tienda: Se ha estimado un margen comercial medio en los productos de tienda del 130%.
- Gastos de personal: Se han tomado los datos proporcionados por la actual explotadora.
- Mantenimientos: Se ha estimado un contrato con una empresa mantenedora de 45.000 €/año.
- Comisiones de tarjetas: Se ha estimado que el 75% de los clientes paga con tarjeta y que la comisión de las tarjetas es del 1%.

- Suministros: Se han estimado unos suministros anuales de 67.500 €.
- Gastos ETT: Se ha estimado un gasto de 37.500 € anuales en personal de ETT para cubrir los picos de trabajo y las vacaciones del personal.
- Varios: Se ha incluido una partida de 30.000 € anuales para gastos varios como pueden ser los servicios de seguridad, recogida de residuos, consejero de seguridad, etc.

## Resultados

Una vez estimados los ingresos y los gastos de la concesión, los resultados obtenidos son los siguientes:

PYG CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
<b>Ingresos</b>					
Concesión	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Incremento de tráfico	12,00%	9,00%	8,00%	5,00%	2,00%
Incremento acumulado de tráfico	1,00	1,12	1,22	1,32	1,41
IPC	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Incremento acumulado IPC	1,00	1,08	1,10	1,12	1,16
Litros combustible vendidos	19.212.374,27	20.941.487,96	22.616.806,99	23.747.647,34	24.222.600,29
Margen venta Combustible	3.842.474,85	4.188.297,59	4.523.361,40	4.749.529,47	4.844.520,06
Ingresos netos concesión restauracion	132.225,00	134.869,50	137.566,89	140.318,23	143.124,59
Ingresos netos por otros servicios	1.082.644,77	1.203.684,46	1.325.978,80	1.420.123,29	1.477.496,27
<b>Total Ingresos</b>	<b>5.057.344,62</b>	<b>5.526.851,55</b>	<b>5.986.907,09</b>	<b>6.309.970,99</b>	<b>6.465.140,92</b>
<b>Gastos</b>					
Canon Arrendamiento	384.714,52	384.714,52	384.714,52	384.714,52	384.714,52
Compra suministro Tienda	470.715,12	523.341,07	576.512,52	617.444,91	642.389,68
Gastos Personal	446.971,03	455.910,45	465.028,65	474.329,23	483.815,81
Mantenimientos	48.375,00	49.342,50	50.329,35	51.335,94	52.362,66
Suministros	72.562,50	74.013,75	75.494,03	77.003,91	78.543,98
ETT	40.312,50	41.118,75	41.941,13	42.779,95	43.635,55
Varios	32.250,00	32.895,00	33.552,90	34.223,96	34.908,44
Comisiones tarjetas	269.192,05	293.633,52	317.360,15	333.480,86	340.413,38
<b>Total Gastos</b>	<b>1.765.092,72</b>	<b>1.854.969,56</b>	<b>1.944.933,25</b>	<b>2.015.313,26</b>	<b>2.060.784,02</b>
<b>EBITDA</b>	<b>3.292.251,91</b>	<b>3.671.881,99</b>	<b>4.041.973,84</b>	<b>4.294.657,72</b>	<b>4.404.356,90</b>

## 6.2. AASS Meco

### Ventas de carburantes y otras ventas

Se utilizará como dato de partida las ventas realizadas en el año 2021 que ascendieron a 1.931.587 litros de carburante.

### Gastos de explotación

Los gastos de conservación ordinaria estimados en el año base, son los siguientes (valores en €):

Compra suministro Tienda	126.661,81
Gastos Personal	155.209,90
Mantenimientos	37.625,00
Suministros	32.250,00
ETT	26.875,00
Varios	21.500,00
Comisiones tarjetas	31.849,34

Estos gastos han sido estimados de la siguiente forma:

- Compra suministro de tienda: Se ha estimado un margen comercial medio en los productos de tienda del 130%.
- Gastos de personal: Se han tomado los datos proporcionados por la actual gestora.
- Mantenimientos: Se ha estimado un contrato con una empresa mantenedora de 35.000 €/año.
- Comisiones de tarjetas: Se ha estimado que el 75% de los clientes paga con tarjeta y que la comisión de las tarjetas es del 1%.
- Suministros: Se han estimado unos suministros anuales de 30.000 €.
- Gastos ETT: Se ha estimado un gasto de 25.000 € anuales en personal de ETT para cubrir los picos de trabajo y las vacaciones del personal.
- Varios: Se ha incluido una partida de 20.000 € anuales para gastos varios como pueden ser los servicios de seguridad, recogida de residuos, consejero de seguridad, etc.

### Resultados

Una vez estimados los ingresos y los gastos de la concesión, los resultados obtenidos son los siguientes:



PYG CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
<b>Ingresos</b>					
Concesión	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Incremento de tráfico	12,00%	9,00%	8,00%	5,00%	2,00%
Incremento acumulado de tráfico	1,00	1,12	1,22	1,38	1,41
IPC	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Incremento acumulado IPC	1,00	1,08	1,10	1,14	1,16
Litros combustible vendidos	2.163.377,16	2.358.081,10	2.546.727,59	2.674.063,97	2.727.545,25
Margen venta Combustible	432.675,43	471.616,22	509.345,52	534.812,79	545.509,05
Ingresos netos concesión restauracion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos netos por otros servicios	291.322,15	323.891,97	356.799,39	382.132,15	397.570,29
<b>Total Ingresos</b>	<b>723.997,58</b>	<b>795.508,19</b>	<b>866.144,91</b>	<b>916.944,94</b>	<b>943.079,34</b>
<b>Gastos</b>					
Canon Arrendamiento	225.745,80	225.745,80	225.745,80	225.745,80	225.745,80
Compra suministro Tienda	126.661,81	140.822,59	155.130,17	166.144,41	172.856,65
Gastos Personal	155.209,90	158.314,10	161.480,38	164.709,98	168.004,18
Mantenimientos	37.625,00	38.377,50	39.145,05	39.927,95	40.726,51
Suministros	32.250,00	32.895,00	33.552,90	34.223,96	34.908,44
ETT	26.875,00	27.412,50	27.960,75	28.519,97	29.090,36
Varios	21.500,00	21.930,00	22.368,60	22.815,97	23.272,29
Comisiones tarjetas	31.849,34	34.773,41	37.618,78	39.567,71	40.429,81
<b>Total Gastos</b>	<b>657.716,84</b>	<b>680.270,90</b>	<b>703.002,42</b>	<b>721.655,76</b>	<b>735.034,05</b>
<b>EBITDA</b>	<b>66.280,74</b>	<b>115.237,28</b>	<b>163.142,48</b>	<b>195.289,19</b>	<b>208.045,29</b>

### 6.3. AASS Támara

#### Ventas de carburantes y otras ventas

Se utilizará como dato de partida las ventas realizadas en el año 2021 que ascendieron a 2.356.697 litros de carburante.

#### Gastos de explotación

Los gastos de conservación ordinaria estimados en el año base, son los siguientes (valores en €):

Compra suministro Tienda	131.593,50
Gastos Personal	227.073,89
Mantenimientos	37.625,00
Suministros	32.250,00
ETT	53.750,00
Varios	21.500,00
Comisiones tarjetas	38.379,95

Estos gastos han sido estimados de la siguiente forma:

- Compra suministro de tienda: Se ha estimado un margen comercial medio en los productos de tienda del 130%.
- Gastos de personal: Se han tomado los datos proporcionados por la actual gestora.
- Mantenimientos: Se ha estimado un contrato con una empresa mantenedora de 35.000 €/año.
- Comisiones de tarjetas: Se ha estimado que el 75% de los clientes paga con tarjeta y que la comisión de las tarjetas es del 1%.
- Suministros: Se han estimado unos suministros anuales de 30.000 €.
- Gastos ETT: Se ha estimado un gasto de 50.000 € anuales en personal de ETT para cubrir los picos de trabajo y las vacaciones del personal.
- Varios: Se ha incluido una partida de 20.000 € anuales para gastos varios como pueden ser los servicios de seguridad, recogida de residuos, consejero de seguridad, etc.

## Resultados

Una vez estimados los ingresos y los gastos de la concesión, los resultados obtenidos son los siguientes:

PYG CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
<b>Ingresos</b>					
Concesión	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Incremento de tráfico	12,00%	9,00%	8,00%	5,00%	2,00%
Incremento acumulado de trafico	1,00	1,12	1,22	1,32	1,38
IPC	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Incremento acumulado IPC	1,00	1,08	1,10	1,12	1,14
Litros combustible vendidos	2.639.501,14	2.877.056,25	3.107.220,75	3.262.581,78	3.327.833,42
Margen venta Combustible	527.900,23	575.411,25	621.444,15	652.516,36	665.566,68
Ingresos netos concesión restauracion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos netos por otros servicios	302.665,06	336.503,01	370.691,72	397.010,83	413.050,07
<b>Total Ingresos</b>	<b>830.565,29</b>	<b>911.914,26</b>	<b>992.135,87</b>	<b>1.049.527,19</b>	<b>1.078.616,75</b>
<b>Gastos</b>					
Canon Arrendamiento	204.721,13	204.721,13	204.721,13	204.721,13	204.721,13
Compra suministro Tienda	131.593,50	146.305,66	161.170,31	172.613,41	179.586,99
Gastos Personal	227.073,89	231.615,37	236.247,68	240.972,63	245.792,09
Mantenimientos	37.625,00	38.377,50	39.145,05	39.927,95	40.726,51
Suministros	32.250,00	32.895,00	33.552,90	34.223,96	34.908,44
ETT	53.750,00	54.825,00	55.921,50	57.039,93	58.180,73
Varios	21.500,00	21.930,00	22.368,60	22.815,97	23.272,29
Comisiones tarjetas	38.379,95	41.894,02	45.311,51	47.647,73	48.674,18
<b>Total Gastos</b>	<b>746.893,48</b>	<b>772.563,68</b>	<b>798.438,68</b>	<b>819.962,71</b>	<b>835.862,35</b>
<b>EBITDA</b>	<b>83.671,81</b>	<b>139.350,58</b>	<b>193.697,19</b>	<b>229.564,48</b>	<b>242.754,40</b>

#### 6.4. AASS Polvoranca

##### Ventas de carburantes y otras ventas

Se utilizará como dato de partida las ventas realizadas en el año 2021 que ascendieron a 2.411.027 litros de carburante.

##### Gastos de explotación

Los gastos de conservación ordinaria estimados en el año base, son los siguientes (valores en €):

Compra suministro Tienda	91.990,08
Gastos Personal	236.494,70
Mantenimientos	32.250,00
Suministros	48.375,00
ETT	26.875,00
Varios	21.500,00
Comisiones tarjetas	38.374,79

Estos gastos han sido estimados de la siguiente forma:

- Compra suministro de tienda: Se ha estimado un margen comercial medio en los productos de tienda del 130%.
- Gastos de personal: Se han tomado los datos proporcionados por la actual gestora.
- Mantenimientos: Se ha estimado un contrato con una empresa mantenedora de 30.000 €/año.
- Comisiones de tarjetas: Se ha estimado que el 75% de los clientes paga con tarjeta y que la comisión de las tarjetas es del 1%.
- Suministros: Se han estimado unos suministros anuales de 45.000 €.
- Gastos ETT: Se ha estimado un gasto de 25.000 € anuales en personal de ETT para cubrir los picos de trabajo y las vacaciones del personal.
- Varios: Se ha incluido una partida de 20.000 € anuales para gastos varios como pueden ser los servicios de seguridad, recogida de residuos, consejero de seguridad, etc.

## Resultados

Una vez estimados los ingresos y los gastos de la concesión, los resultados obtenidos son los siguientes:

PYG CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
<b>Ingresos</b>					
Concesión	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Incremento de tráfico	12,00%	9,00%	8,00%	5,00%	2,00%
Incremento acumulado de tráfico	1,00	1,12	1,22	1,32	1,41
IPC	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Incremento acumulado IPC	1,00	1,08	1,10	1,12	1,16
Litros combustible vendidos	2.700.349,99	2.943.381,49	3.178.852,01	3.337.794,61	3.404.550,50
Margen venta Combustible	540.070,00	588.676,30	635.770,40	667.558,92	680.910,10
Ingresos netos concesión restauracion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos netos por otros servicios	211.577,17	235.231,50	259.131,02	277.529,33	288.741,51
<b>Total Ingresos</b>	<b>751.647,17</b>	<b>823.907,80</b>	<b>894.901,42</b>	<b>945.088,25</b>	<b>969.651,61</b>
<b>Gastos</b>					
Canon Arrendamiento	323.211,86	323.211,86	323.211,86	323.211,86	323.211,86
Compra suministro Tienda	91.990,08	102.274,57	112.665,66	120.664,92	125.539,79
Gastos Personal	236.494,70	241.224,59	246.049,09	250.970,07	255.989,47
Mantenimientos	32.250,00	32.895,00	33.552,90	34.223,96	34.908,44
Suministros	48.375,00	49.342,50	50.329,35	51.335,94	52.362,66
ETT	26.875,00	27.412,50	27.960,75	28.519,97	29.090,36
Varios	21.500,00	21.930,00	22.368,60	22.815,97	23.272,29
Comisiones tarjetas	38.374,79	41.870,38	45.266,12	47.578,81	48.581,76
<b>Total Gastos</b>	<b>819.071,42</b>	<b>840.161,40</b>	<b>861.404,32</b>	<b>879.321,49</b>	<b>892.956,63</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-67.424,25</b>	<b>-16.253,60</b>	<b>33.497,10</b>	<b>65.766,76</b>	<b>76.694,98</b>

### 6.5. AASS La Sagra

#### Ventas de carburantes y otras ventas

Se utilizará como dato de partida las ventas realizadas en el año 2021 que ascendieron a 193.049 litros de carburante.

#### Gastos de explotación

Los gastos de conservación ordinaria estimados en el año base, son los siguientes (valores en €):

Compra suministro Tienda	7.862,93
Gastos Personal	200.279,01
Mantenimientos	43.000,00
Suministros	21.500,00
ETT	37.625,00
Varios	21.500,00
Comisiones tarjetas	3.083,02

Estos gastos han sido estimados de la siguiente forma:

- Compra suministro de tienda: Se ha estimado un margen comercial medio en los productos de tienda del 130%.
- Gastos de personal: Se han tomado los datos proporcionados por la actual gestora.
- Mantenimientos: Se ha estimado un contrato con una empresa mantenedora de 40.000 €/año.
- Comisiones de tarjetas: Se ha estimado que el 75% de los clientes paga con tarjeta y que la comisión de las tarjetas es del 1%.
- Suministros: Se han estimado unos suministros anuales de 20.000 €.
- Gastos ETT: Se ha estimado un gasto de 35.000 € anuales en personal de ETT para cubrir los picos de trabajo y las vacaciones del personal.
- Varios: Se ha incluido una partida de 20.000 € anuales para gastos varios como pueden ser los servicios de seguridad, recogida de residuos, consejero de seguridad, etc.

## Resultados

Una vez estimados los ingresos y los gastos de la concesión, los resultados obtenidos son los siguientes:

PYG CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
<b>Ingresos</b>					
Concesión	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Incremento de tráfico	12,00%	9,00%	8,00%	5,00%	2,00%
Incremento acumulado de trafico	1,00	1,12	1,22	1,38	1,41
IPC	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Incremento acumulado IPC	1,00	1,08	1,10	1,14	1,16
Litros combustible vendidos	216.215,05	235.674,40	254.528,35	267.254,77	272.599,87
Margen venta Combustible	43.243,01	47.134,88	50.905,67	53.450,95	54.519,97
Ingresos netos concesión restauracion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos netos por otros servicios	18.084,74	20.106,62	22.149,45	23.722,06	24.680,43
<b>Total Ingresos</b>	<b>61.327,75</b>	<b>67.241,50</b>	<b>73.055,12</b>	<b>77.173,01</b>	<b>79.200,40</b>
<b>Gastos</b>					
Canon Arrendamiento	130.000,38	130.000,38	130.000,38	130.000,38	130.000,38
Compra suministro Tienda	7.862,93	8.742,01	9.630,20	10.313,94	10.730,62
Gastos Personal	200.279,01	204.284,59	208.370,29	212.537,69	216.788,45
Mantenimientos	43.000,00	43.860,00	44.737,20	45.631,94	46.544,58
Suministros	21.500,00	21.930,00	22.368,60	22.815,97	23.272,29
ETT	37.625,00	38.377,50	39.145,05	39.927,95	40.726,51
Varios	21.500,00	21.930,00	22.368,60	22.815,97	23.272,29
Comisiones tarjetas	3.083,02	3.364,07	3.637,14	3.823,22	3.904,07
<b>Total Gastos</b>	<b>464.850,35</b>	<b>472.488,55</b>	<b>480.257,45</b>	<b>487.867,07</b>	<b>495.239,20</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-403.522,60</b>	<b>-405.247,06</b>	<b>-407.202,33</b>	<b>-410.694,05</b>	<b>-416.038,79</b>

## 6.6. AASS Mazarrón

### Ventas de carburantes y otras ventas

Se utilizará como dato de partida las ventas realizadas en el año 2021 que ascendieron a 451.285 litros de carburante.

### Gastos de explotación

Los gastos de conservación ordinaria estimados en el año base, son los siguientes (valores en €):

Compra suministro Tienda	44.598,01
Gastos Personal	125.029,25
Mantenimientos	16.125,00
Suministros	10.750,00
ETT	59.125,00
Varios	12.900,00
Comisiones tarjetas	7.754,31

Estos gastos han sido estimados de la siguiente forma:

- Compra suministro de tienda: Se ha estimado un margen comercial medio en los productos de tienda del 130%.
- Gastos de personal: Se han tomado los datos proporcionados por la actual gestora.
- Mantenimientos: Se ha estimado un contrato con una empresa mantenedora de 15.000 €/año.
- Comisiones de tarjetas: Se ha estimado que el 75% de los clientes paga con tarjeta y que la comisión de las tarjetas es del 1%.
- Suministros: Se han estimado unos suministros anuales de 10.000 €.
- Gastos ETT: Se ha estimado un gasto de 55.000 € anuales en personal de ETT para cubrir los picos de trabajo y las vacaciones del personal.
- Varios: Se ha incluido una partida de 12.000 € anuales para gastos varios como pueden ser los servicios de seguridad, recogida de residuos, consejero de seguridad, etc.



## Resultados

Una vez estimados los ingresos y los gastos de la concesión, los resultados obtenidos son los siguientes:

PYG CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
<b>Ingresos</b>					
Concesión	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Incremento de tráfico	12,00%	9,00%	8,00%	5,00%	2,00%
Incremento acumulado de tráfico	1,00	1,12	1,22	1,32	1,41
IPC	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Incremento acumulado IPC	1,00	1,08	1,10	1,12	1,16
Litros combustible vendidos	505.439,59	550.929,16	595.003,49	624.753,66	637.248,74
Margen venta Combustible	101.087,92	110.185,83	119.000,70	124.950,73	127.449,75
Ingresos netos concesión restauracion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos netos por otros servicios	102.575,43	114.043,36	125.630,17	134.549,91	139.985,73
<b>Total Ingresos</b>	<b>203.663,35</b>	<b>224.229,19</b>	<b>244.630,87</b>	<b>259.500,64</b>	<b>267.435,47</b>
<b>Gastos</b>					
Canon Arrendamiento	18.407,72	18.407,72	18.407,72	18.407,72	18.407,72
Compra suministro Tienda	44.598,01	49.584,07	54.621,81	58.499,96	60.863,36
Gastos Personal	125.029,25	127.529,84	130.080,43	132.682,04	135.335,68
Mantenimientos	16.125,00	16.447,50	16.776,45	17.111,98	17.454,22
Suministros	10.750,00	10.965,00	11.184,30	11.407,99	11.636,15
ETT	59.125,00	60.307,50	61.513,65	62.743,92	63.998,80
Varios	12.900,00	13.158,00	13.421,16	13.689,58	13.963,37
Comisiones tarjetas	7.754,31	8.472,49	9.172,64	9.655,21	9.873,23
<b>Total Gastos</b>	<b>294.689,29</b>	<b>304.872,11</b>	<b>315.178,16</b>	<b>324.198,40</b>	<b>331.532,53</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-91.025,94</b>	<b>-80.642,91</b>	<b>-70.547,29</b>	<b>-64.697,76</b>	<b>-64.097,05</b>

### 6.7. Análisis de los resultados

Con todas las hipótesis planteadas en este estudio, tales como las inversiones, ingresos y gastos de explotación, junto con la estructura de gestión prevista, se han elaborado los correspondientes planes económico-financiero.

Para estimar la rentabilidad mínima a partir del cual sería viable la concesión se han descontado los flujos de caja del proyecto antes de impuesto a una tasa igual a la definida en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

*“tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.”*

A continuación se muestra el rendimiento de la deuda del Estado a 10 años en los últimos 6 meses publicada por el Banco de España:

**Rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses**

Media	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22
1,551%	0,707%	1,060%	1,310%	1,658%	2,050%	2,521%

Por lo que la tasa de descuento a utilizar sería del 3,551%. Una vez descontados los flujos de caja del proyecto antes de impuestos a esta tasa si el resultado es positivo consideramos que la concesión sería viable y si sale negativo consideraremos que la concesión no es viable. Los resultados obtenidos son los siguientes:

AASS Atalaya

FLUJO DE CAJA CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
Flujo de caja explotación	3.292.251,91	3.671.881,99	4.041.973,84	4.294.657,72	4.404.356,90
Flujo de caja actividades de inversión	-440.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flujo de caja del proyecto antes de impuestos	2.852.251,91	3.671.881,99	4.041.973,84	4.294.657,72	4.404.356,90
<b>Valor Actual Neto @3,551%</b>	17.253.458,04				

AASS Meco

FLUJO DE CAJA CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
Flujo de caja explotación	66.280,74	115.237,28	163.142,48	195.289,19	208.045,29
Flujo de caja actividades de inversión	-360.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flujo de caja del proyecto antes de impuestos	-293.719,26	115.237,28	163.142,48	195.289,19	208.045,29
<b>Valor Actual Neto @3,551%</b>	315.336,05				

AASS Támbora

FLUJO DE CAJA CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
Flujo de caja explotación	83.671,81	139.350,58	193.697,19	229.564,48	242.754,40
Flujo de caja actividades de inversión	-360.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flujo de caja del proyecto antes de impuestos	-276.328,19	139.350,58	193.697,19	229.564,48	242.754,40
<b>Valor Actual Neto @3,551%</b>	441.098,87				

### AASS Polvoranca

FLUJO DE CAJA CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
Flujo de caja explotación	83.671,81	139.350,58	193.697,19	229.564,48	242.754,40
Flujo de caja actividades de inversión	-360.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flujo de caja del proyecto antes de impuestos	-276.328,19	139.350,58	193.697,19	229.564,48	242.754,40
<b>Valor Actual Neto @3,551%</b>	441.098,87				

### AASS La Sagra

FLUJO DE CAJA CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
Flujo de caja explotación	-403.522,60	-405.247,06	-407.202,33	-410.694,05	-416.038,79
Flujo de caja actividades de inversión	-360.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flujo de caja del proyecto antes de impuestos	-763.522,60	-405.247,06	-407.202,33	-410.694,05	-416.038,79
<b>Valor Actual Neto @3,551%</b>	-2.188.623,69				

### AASS Mazarrón

FLUJO DE CAJA CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
Flujo de caja explotación	-403.522,60	-405.247,06	-407.202,33	-410.694,05	-416.038,79
Flujo de caja actividades de inversión	-360.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flujo de caja del proyecto antes de impuestos	-763.522,60	-405.247,06	-407.202,33	-410.694,05	-416.038,79
<b>Valor Actual Neto @3,551%</b>	-2.188.623,69				

Como conclusión de este análisis podemos indicar que:

- Para las AASS de Atalaya, Meco y Támbora **sí sería viable la licitación de una concesión de servicios** porque el resultado sería rentable para un posible adjudicatario.
- Para las AASS de Polvoranca, La Sagra y Mazarrón **no sería viable la licitación de una concesión de servicios** porque el resultado no sería rentable para un posible adjudicatario.

Vamos a analizar la posibilidad de estructurar la licitación en dos lotes de tal manera que estos dos lotes si sean viables económicamente para el adjudicatario.

#### 6.8. Justificación de los Lotes

Para el establecimiento de los lotes nos encontramos con los siguientes condicionantes:

1. Cumplimiento del Artículo 27.2 de la ley 37/2015 de carreteras: “La adjudicación de las concesiones de áreas de servicio en la que, de acuerdo con la normativa vigente en materia de carreteras, se contemple la concesión de instalaciones de distribución al por menor de productos petrolíferos, **no podrá realizarse en favor del mismo operador al por mayor o de un operador del mismo grupo empresarial que el que suministre en exclusiva a las estaciones de servicio inmediatamente anterior y posterior, en el mismo sentido de circulación, a la que es objeto de licitación. Del mismo modo, tampoco podrán adjudicarse en bloque todas las concesiones de áreas de servicio que cuenten con instalaciones de distribución al por menor de productos petrolíferos a un mismo operador al por mayor o a operadores de un mismo grupo empresarial.**”
2. Cada uno de los lotes deberá ser viable económicamente.

Como consecuencia del condicionante número 1, podemos sacar los siguientes requisitos para la elaboración de los lotes.

- No podrán adjudicarse todos los lotes a un mismo adjudicatario. Por lo que habrá que incluir una cláusula en el PCP indicando que en caso de que un mismo licitador tenga la máxima puntuación en los dos lotes deberá elegir uno de ellos y el otro lote se adjudicará al siguiente licitador con mayor puntuación.
- Las AASS de Polvoranca y de Atalaya son estaciones que están contiguas en el mismo sentido de circulación por lo que no se podrán adjudicar a un mismo adjudicatario.

Teniendo en cuenta estos dos puntos y la viabilidad económica de los lotes, la única configuración posible es la siguiente:

- Lote 1: Compuesto por las AASS de: Atalaya, La Sagra y Mazarrón
- Lote 2: Compuesto por las AASS de: Meco, Támbora y Polvoranca

A continuación mostramos los resultados económicos de los dos lotes propuestos:

## Lote 1

PYG CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
<b>Ingresos</b>					
Concesión	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Incremento de tráfico	12,00%	9,00%	8,00%	5,00%	2,00%
Incremento acumulado de trafico	1,00	1,12	1,22	1,38	1,41
IPC	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Incremento acumulado IPC	1,00	1,08	1,10	1,14	1,16
Litros combustible vendidos	19.934.028,91	21.728.091,52	23.466.338,84	24.639.655,78	25.132.448,89
Margen venta Combustible	3.986.805,78	4.345.618,30	4.693.267,77	4.927.931,16	5.026.489,78
Ingresos netos concesión restauracion	132.225,00	134.869,50	137.566,89	140.318,23	143.124,59
Ingresos netos por otros servicios	1.203.304,94	1.337.834,44	1.473.758,41	1.578.395,26	1.642.162,43
<b>Total Ingresos</b>	<b>5.322.335,73</b>	<b>5.818.322,24</b>	<b>6.304.593,07</b>	<b>6.646.644,64</b>	<b>6.811.776,80</b>
<b>Gastos</b>					
Canon Arrendamiento	533.122,62	533.122,62	533.122,62	533.122,62	533.122,62
Compra suministro Tienda	523.176,06	581.667,15	640.764,53	686.258,81	713.983,67
Gastos Personal	772.279,29	787.724,88	803.479,37	819.548,96	835.939,94
Mantenimientos	107.500,00	109.650,00	111.843,00	114.079,86	116.361,46
Suministros	104.812,50	106.908,75	109.046,93	111.227,86	113.452,42
ETT	137.062,50	139.803,75	142.599,83	145.451,82	148.360,86
Varios	66.650,00	67.983,00	69.342,66	70.729,51	72.144,10
Comisiones tarjetas	280.029,38	305.470,08	330.169,93	346.959,29	354.190,68
<b>Total Gastos</b>	<b>2.524.632,35</b>	<b>2.632.330,22</b>	<b>2.740.368,86</b>	<b>2.827.378,73</b>	<b>2.887.555,74</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2.797.703,37</b>	<b>3.185.992,02</b>	<b>3.564.224,21</b>	<b>3.819.265,91</b>	<b>3.924.221,06</b>
<b>FLUJO DE CAJA CONCESIÓN</b>					
Flujo de caja explotación	2.797.703,37	3.185.992,02	3.564.224,21	3.819.265,91	3.924.221,06
Flujo de caja actividades de inversión	-980.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flujo de caja del proyecto antes de impuestos	1.817.703,37	3.185.992,02	3.564.224,21	3.819.265,91	3.924.221,06
<b>Valor Actual Neto @3,551%</b>	<b>14.554.255,38</b>				

## Lote 2

PYG CONCESIÓN	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027
<b>Ingresos</b>					
Concesión	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Incremento de tráfico	12,00%	9,00%	8,00%	5,00%	2,00%
Incremento acumulado de trafico	1,00	1,12	1,22	1,38	1,41
IPC	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Incremento acumulado IPC	1,00	1,08	1,10	1,14	1,16
Litros combustible vendidos	7.503.228,29	8.178.518,83	8.832.800,34	9.274.440,36	9.459.929,16
Margen venta Combustible	1.500.645,66	1.635.703,77	1.766.560,07	1.854.888,07	1.891.985,83
Ingresos netos concesión restauracion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos netos por otros servicios	805.564,39	895.626,48	986.622,13	1.056.672,31	1.099.361,87
<b>Total Ingresos</b>	<b>2.306.210,04</b>	<b>2.531.330,25</b>	<b>2.753.182,20</b>	<b>2.911.560,38</b>	<b>2.991.347,70</b>
<b>Gastos</b>					
Canon Arrendamiento	753.678,79	753.678,79	753.678,79	753.678,79	753.678,79
Compra suministro Tienda	350.245,39	389.402,82	428.966,15	459.422,74	477.983,42
Gastos Personal	618.778,49	631.154,06	643.777,14	656.652,69	669.785,74
Mantenimientos	107.500,00	109.650,00	111.843,00	114.079,86	116.361,46
Suministros	112.875,00	115.132,50	117.435,15	119.783,85	122.179,53
ETT	107.500,00	109.650,00	111.843,00	114.079,86	116.361,46
Varios	64.500,00	65.790,00	67.105,80	68.447,92	69.816,87
Comisiones tarjetas	108.604,08	118.537,81	128.196,40	134.794,25	137.685,75
<b>Total Gastos</b>	<b>2.223.681,75</b>	<b>2.292.995,99</b>	<b>2.362.845,43</b>	<b>2.420.939,95</b>	<b>2.463.853,02</b>
<b>EBITDA</b>	<b>82.528,30</b>	<b>238.334,26</b>	<b>390.336,77</b>	<b>490.620,42</b>	<b>527.494,68</b>
<b>FLUJO DE CAJA CONCESIÓN</b>					
Flujo de caja explotación	82.528,30	238.334,26	390.336,77	490.620,42	527.494,68
Flujo de caja actividades de inversión	-1.080.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flujo de caja del proyecto antes de impuestos	-997.471,70	238.334,26	390.336,77	490.620,42	527.494,68
<b>Valor Actual Neto @3,551%</b>	<b>480.293,26</b>				

Se observa que en ambos casos los lotes son viables económicamente ya que el descuento de los flujos de caja de proyecto antes de impuesto descontados a la tasa establecida son positivos en ambos casos.

### 7. Cálculo del valor estimado del contrato

Con el fin de establecer el valor estimado del contrato (en adelante "VEC") o del precio del contrato, que servirá de base para la licitación del contrato de concesión de servicio, se tomarán en consideración, en primer lugar, las consideraciones jurídicas y legales que habilita el marco público de contratación, de acuerdo con la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, el cual establece las directrices de la



metodología de aplicación para su determinación, sobre la base del cálculo de la cifra de negocio de las AASS.

Para la cuantificación del valor del contrato se lleva a cabo el sumatorio de las cifras de negocio, para cada área, proyectadas en el horizonte del plazo de la concesión previsto.

#### 7.1. Consideraciones jurídicas de referencia

El marco legal de contratación pública establece los criterios que se deben considerar con el fin de llevar a cabo la justificación de la cifra de negocios del concesionario del AS, como base para la cuantificación y el establecimiento del valor estimado del contrato. Así, el cálculo del valor estimado que aquí se establece tiene su justificación en lo dispuesto en el artículo 101.1.b de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público que se expresa en los siguientes términos:

“En el caso de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, el órgano de contratación tomará el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que, según sus estimaciones, generará la empresa concesionaria durante la ejecución de este como contraprestación por las obras y los servicios objeto del contrato, así como de los suministros relacionados con estas obras y servicios.”

Bajo este supuesto y, para el caso que nos ocupa, el VEC corresponderá, por tanto, a la cifra que se obtiene de la estimación del importe neto de la cifra de negocios, excluido el IVA, que considere la sociedad concesionaria de las AASS, que va a tener durante el plazo de duración del contrato, y durante la ejecución de este, lo cual incluye, tanto su actividad principal, como la prestación de aquellos servicios y suministros derivados de su actividad principal.

#### 7.2. Precio del contrato

De acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, el marco jurídico de contratación pública establece que el valor estimado del contrato, o precio del contrato, se determina como el importe neto de la cifra de negocios que generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo, como contraprestación por las obras y los servicios objeto del contrato, así como de los suministros relacionados con estas obras y servicios.

Con las hipótesis anteriormente planteadas el valor estimado del contrato alcanzaría la cifra de:

- Precio del contrato Lote 1: **30.903.672,48**
- Precio del contrato Lote 2: **13.493.630,57**
- Precio del contrato Total: **44.397.303,05**

## 8. Conclusiones

Como conclusión de este estudio de viabilidad económico-financiera se puede extraer que la estructura de la concesión de servicios para la conservación y explotación de las AASS según los lotes establecidos es viable económicamente.